



**Plan Especial en los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B. Comercial 1
del Polígono 25 del Plan General de Ordenación Urbana de
Alcalá de Henares (Madrid)**

Documento Refundido - diciembre 2020

Índice general

A	MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....	4
1	Introducción. Objeto del Plan Especial.....	5
1.1.	Antecedentes.....	5
1.2.	Finalidad y objeto del Plan Especial.....	6
1.3.	Naturaleza del documento.....	7
1.4.	Iniciativa y procedimiento.....	7
1.5.	Ámbito territorial del Plan Especial.....	8
2	Marco legal y de planeamiento.....	8
2.1.	Legislación urbanística de aplicación.....	8
2.2.	Marco de planeamiento urbanístico.....	10
2.3.	Conclusión y cuadro resumen de parámetros del planeamiento vigente.....	12
3	Información básica.....	14
4	Propuesta de ordenación.....	16
4.1.	Criterios y objetivos: justificación de su conveniencia.....	16
4.2.	Descripción de la propuesta.....	17
4.3.	Justificación del cumplimiento del artículo 50.2 de la Ley 9/2001. Comparativo de la propuesta con las determinaciones del planeamiento vigente.....	18
4.3.1.	Justificación de cumplimiento del Plan Especial de la ordenación estructurante establecida por el Plan General.....	18
4.3.2.	Comparativo de la propuesta con las determinaciones del planeamiento vigente.....	18
5	Ejecución y Gestión.....	19
6	Contenido del Plan Especial.....	20
7	Firma.....	21
B	NORMAS URBANÍSTICAS.....	22
Artículo 1.	Ámbito de aplicación del Plan Especial.....	23
Artículo 2.	Condiciones generales para todas las zonas.....	23
Artículo 3.	Condiciones particulares de la Zona 1.B). TERCARIO 2... 23	23
Artículo 4.	Condiciones particulares de la Zona 3.B. COMERCIAL 1. 25	25
Artículo 5.	Condicionantes ambientales del Informe Ambiental Estratégico.....	26
Artículo 6.	Condiciones de patrimonio cultural.....	26
Artículo 7.	Condiciones de carreteras del Ministerio de Fomento.....	26
C	PLANOS.....	28
Plano 1.	SITUACIÓN. Escala 1: 10.000.....	30
Plano 2.	MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO 25: PLANO DE ESTRUCTURA DE PARCELAS. Escala 1:5.000.....	31
Plano 3.	ÁMBITO DE APLICACIÓN. Escala 1:2.000.....	32
Plano 4.	PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. Escala 1:2.000.....	33
Plano 5.	ZONAS DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA. Escala 1:2.000.....	34



ANEJOS.....	35
ANEJO 1º.- Evaluación Ambiental Estratégica.....	36
ANEJO 2º.- Estudio de Movilidad	38
ANEJO 3º.- Justificación del cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido	52
ANEJO 4º.- Memorias de viabilidad y sostenibilidad económica	53
ANEJO 5º.- Justificación del cumplimiento del Artículo 7 del Decreto 170/1998, de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.....	56
ANEJO 6º.- Memoria de valoración del impacto normativo en relación con la igualdad, identidad y expresión de género.....	57
ANEJO 7º.- Memoria de análisis del impacto normativo en relación con la infancia, adolescencia y la familia	63
ANEJO 8º.- Justificación del cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas.....	66
ANEJO 9º.- Complimentación del contenido de los informes sectoriales emitidos en el procedimiento de tramitación del Plan	68

Plan Especial en los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B. Comercial 1 del Polígono 25
del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid)

Documento Refundido - diciembre 2020



A MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESIÓN PLENARIA DE FECHA
de 16 FEB. 2021 de 20
El Secretario General,

Plan Especial en los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B. Comercial 1 del Polígono 25
del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid)
Documento Refundido - diciembre 2020



1 INTRODUCCIÓN. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

1.1. ANTECEDENTES

El presente Plan Especial se formula en el contexto de los antecedentes administrativos y de planeamiento urbanístico siguientes:

- *Plan Parcial del Polígono 25* aprobado definitivamente en el año 1979. Las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de Alcalá de Henares, aprobadas definitivamente en julio de 1984 recogen su vigencia.
- *Modificación Puntual del Plan Parcial del Polígono 25 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Alcalá de Henares*. Como consecuencia de la implantación de un centro comercial en el polígono, y con la finalidad de que no existieran distorsiones entre documentos se Modifican simultáneamente las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de Alcalá de Henares y el Plan Parcial del Polígono 25, modificaciones que fueron aprobadas definitivamente en el año 1990.
- *Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares* aprobado definitivamente en 1991. Dicho Plan General clasifica el Polígono 25 como Suelo Urbanizable Programado con Plan Parcial vigente, regulando el régimen urbanístico con el uso Global Mixto 00 y modalidad de aplicación IV, que significa que se trata de una zona regulada por un planeamiento aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, a cuya ordenación se remite.
- *Plan Especial para la distribución Espacial de los usos asignados en las Parcelas A y B del Sector 25 de Alcalá de Henares* aprobado definitivamente en 1995. Dicho Plan Especial localiza los usos característicos y compatibles derivados del industrial, Zonas 3.A y 3.B, asignado la totalidad de la edificabilidad industrial en las porciones E, F, y G de la Zona 3.B.
- *Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares* aprobada definitivamente en octubre de 1997, Dicha modificación se refiere a la interpretación del índice de edificabilidad de las ordenanzas de uso global industrial, suprimiendo la limitación volumétrica, introdujo el parámetro de edificabilidad, asignando a los ámbitos industriales del Plan Parcial del Polígono 25 un índice de 0,818 m²/m².
- *Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares, en el ámbito de la parcela B, porciones E, F y G del Polígono 25* aprobada definitivamente en el año 2010. La modificación tiene por objeto el cambio del uso industrial por el uso comercial, en las porciones E, F y G la Zona 3.B del polígono 25, pasando la edificabilidad de 57.146,66 m² a 29.662,59 m², y manteniendo los restantes parámetros edificatorios del planeamiento vigente a cuya ordenación se remite (Plan Especial para la distribución Espacial de los usos asignados en las Parcelas A y B del Sector 25 de Alcalá de Henares).

Por tanto, el marco específico del planeamiento de aplicación en el Polígono 25 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (PGOUA) queda amparado por los siguientes documentos:

- PGOU de Alcalá de Henares de 1991, con sus modificaciones puntuales de 1997 y de 2010.
- Modificación Puntual del Plan Parcial del Polígono 25 de 1990.
- Plan Especial para la distribución Espacial de los usos asignados en las Parcelas A y B del Sector 25 de 1995.

La actividad de ejecución de planeamiento del ámbito correspondiente al Polígono 25 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, se llevó a cabo mediante una actuación integrada con una única unidad de ejecución, que se ejecutó por el sistema de compensación de propietario único, culminando la misma con la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación del Sector, por acuerdo de 18 de septiembre de 1990.

El referido Proyecto de Compensación fue protocolizado mediante escritura pública autorizada por el Notario de Alcalá de Henares D. José Ortiz García, el 19 de febrero de 1991, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad con fecha 15 de abril de 1991.

Dicho Proyecto cumplió con la finalidad equidistributiva y de transferencia de los derechos incluidos en su ámbito conforme a las determinaciones del planeamiento en ejecución, así como con la obligación de adjudicación al Ayuntamiento de Alcalá de Henares de los terrenos dotaciones de cesión obligatoria y gratuita, y del aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.

Por otra parte, el Sector está totalmente urbanizado y recepcionada su urbanización por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Con dichas actuaciones llevadas a cabo por el propietario único del Sector 25, los suelos incluidos en su ámbito alcanzaron la condición de suelo urbano consolidado, conforme a lo dispuesto en los artículos 14 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.2. FINALIDAD Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

Partiendo de que la ejecución urbanística requiere contar con un instrumento de planeamiento de detalle aprobado que establezca la ordenación pormenorizada, se ha de determinar, conforme a la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid, cuando, de entre los diferentes instrumentos de planeamiento que prevé, es el adecuado en función de los objetivos a conseguir y la clase de suelo de que se trate: planes parciales, planes especiales y estudios de detalle.

La existencia de un planeamiento que establezca pormenorizada y específicamente las determinaciones de desarrollo urbanístico de un suelo puede conllevar que algunas de las determinaciones de detalle que haya fijado queden obsoletas, lo que supondría que la consolidación del ámbito resulte difícil, así como la actualización de las actividades existentes a las necesidades de la ciudad y de sus ciudadanos. Este último es el caso en el que nos encontramos.

Efectivamente, el planeamiento vigente en los suelos objeto de este Plan Especial resulta ser el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares de 1991, con su remisión al Plan Parcial en su Modificación Puntual, aprobada en 1990, y el Plan Especial para la distribución Espacial de los usos aprobado 1995, al que se remite la Modificación Puntual del Plan General aprobada en 2010.

En todo caso, se ha de señalar que el presente Plan Especial, como instrumento de desarrollo del propio Plan General, no modifica ninguna de las determinaciones estructurantes que se definen y determinan para su ámbito: el aprovechamiento, la edificabilidad total y el uso.



El presente Plan Especial, únicamente, pretende llevar a cabo la redistribución espacial de la edificabilidad asignada a los suelos calificados de terciario comercial, posibilitando la actualización de las actividades terciarias del Parque Comercial del Polígono 25 del PGOU de Alcalá de Henares, modernizándolas de acuerdo con las actuales tendencias, a las necesidades y demandas de los ciudadanos. Dicha redistribución de la edificabilidad implica nuevas determinaciones de volumetría, a las que se tendrá que ceñir la nueva edificación que se construya, determinaciones éstas de carácter no estructurante, propias del planeamiento de desarrollo, y como define la legislación urbanística vigente, pormenorizadas.

Conforme a todo lo anteriormente expuesto, la **finalidad** del presente Plan Especial, como instrumento de planeamiento de detalle o pormenorizado, es completar las determinaciones del Plan General, como concepto, para su aplicación y adaptación al hecho edificable y a la actividad terciaria, con el objeto de mejorar específicamente la escena urbana del Parque Comercial La Dehesa y, en su conjunto, la ciudad de Alcalá de Henares.

El **objeto** del Plan Especial es pues la mejora urbana, considerada ésta en el sentido estricto de la acepción legal de mejora que considera la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Pocas son las determinaciones que el presente Plan Especial altera del marco de planeamiento de aplicación, y, en todo caso, dichas determinaciones se mantienen dentro del contenido del vigente Plan General de Ordenación Urbana Alcalá de Henares, siendo coherentes por tanto con su ordenación estructurante.

1.3. NATURALEZA DEL DOCUMENTO

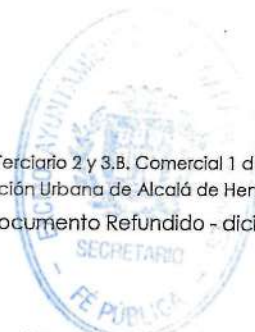
El presente Plan Especial de mejora urbana, es un instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, de acuerdo a los términos previstos en el artículo 35 de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuyo contenido normativo y determinaciones va a posibilitar el desarrollo directo de la edificación y el tratamiento del entorno próximo, generando una solución adecuada que aúne la funcionalidad de las instalaciones que se proyecten, de uso terciario comercial característico, y diversifique y actualice las actividades terciarias del Parque Comercial.

Se enmarca en las funciones establecidas en el apartado 1.c) del artículo 50 de la anteriormente citada Ley del Suelo, el cual en su apartado 2, permite la modificación o mejora de las determinaciones pormenorizadas previamente establecidas por cualquiera otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente, no obstante, su coherencia con la ordenación estructurante del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

1.4. INICIATIVA Y PROCEDIMIENTO

La iniciativa del presente Plan Especial es de carácter particular, siendo el promotor la empresa CEETRUS ESPAÑA S.A. (anteriormente IMMOCHAN ESPAÑA S.A. con CIF A58513631), en calidad de propietario y gestor del suelo afectado. Es competente para promoverlo en base a las determinaciones del artículo 56.1. de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La tramitación y aprobación del presente Plan seguirá el procedimiento fijado en el artículo 59 y su remisión al 57, ambos de la anteriormente citada Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.



1.5. ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN ESPECIAL

Los terrenos objeto del presente Plan Especial se encuentran situados al noreste de la ciudad de Alcalá de Henares, en el denominado Polígono 25: Parque Comercial La Dehesa, cuyos límites son: Norte, la Autovía A-2 Madrid-Barcelona; Sur, la ribera del Río Henares; Este, los Polígonos 14A y 14D del PGOU de Alcalá de Henares; y Oeste, el polígono 13 A de dicho Plan General.

Por tanto, la superficie del ámbito territorial de aplicación de las determinaciones del Plan Especial que se redacta es de 108.721 m².

El Plano nº 1 del presente Plan Especial indica la situación de los terrenos dentro del marco municipal de Alcalá de Henares.

En el apartado de Información básica de la presente memoria se describe de forma pormenorizada, las características de los terrenos que constituyen el ámbito territorial del presente Plan Especial, ámbito que se recoge de forma gráfica sobre cartografía municipal, en el plano nº2 del presente Plan Especial.



Ámbito territorial de aplicación de las determinaciones del Plan Especial

2 MARCO LEGAL Y DE PLANEAMIENTO

2.1. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

Se redacta el documento en base a la normativa urbanística de aplicación, que de modo no exhaustivo se refiere a continuación:

NORMATIVA ESTATAL:

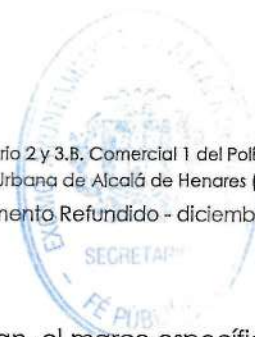
- Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Sentencia del TC 143/2017, de 14 de diciembre. Ref. BOE-A-2018-605, conforme a la corrección de errores publicada en BOE núm. 34, de 7 de febrero de 2018. Ref. BOE-A-2018-1679.
- Sentencia TC 218/2015, de 22 de octubre. Ref. BOE-A-2015-12883.



NORMATIVA AUTONÓMICA:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid BOCM 27 de julio de 2001, corrección de errores BOCM 24 de enero de 2002, y las Modificaciones efectuadas por las siguientes normas:
 - Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2001).
 - Ley 9/2003, de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid (BOCM 3 de abril de 2003).
 - Ley 2/2004, de 31 de mayo de medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 1 de junio de 2004).
 - Ley 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13 de abril de 2005).
 - Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2006).
 - Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid (BOCM 30 de julio de 2007).
 - Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2007).
 - Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30 de diciembre de 2008).
 - Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2009).
 - Ley 9/2010, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público (BOCM 29 de diciembre de 2010).
 - Ley 6/2011, de 28 de diciembre, Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2011).
 - Ley 2/2012, de 12 de junio, de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid (BOCM 15 junio 2012).
 - Ley 6/2013, de 23 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM de 30 de diciembre de 3013).
 - Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 28 de diciembre de 2015).
 - Ley 2/2018, de 4 de mayo, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la regulación de los desarrollos urbanísticos a través de fases o unidades funcionales (BOCM 18 de mayo de 2018).

No hay otra legislación urbanística ni normativa del mismo rango que regule la situación actual, salvo la relativa a afecciones sectoriales en razón de la materia, en especial las debidas a la colindancia de la Autovía A-2 con la Zona 1.B) Terciario 2. Centro Comercial, Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del Estado, y a la cercanía del río Henares al Sector 25, texto refundido de la Ley de Aguas aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.



2.2. MARCO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Como se ha referido en los antecedentes del presente plan, el marco específico de planeamiento urbanístico del Polígono 25 está formado por los siguientes documentos:

- PGOU de Alcalá de Henares de 1991, con sus modificaciones de 1997 y de 2010.
- Modificación del Plan Parcial del Polígono 25 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Alcalá de Henares aprobado definitivamente en el año 1990.
- Plan Especial para la distribución espacial de los usos asignados en las parcelas A y B del sector 25 de Alcalá de Henares de 1995.

A continuación, se resumen las determinaciones del Plan General para los terrenos comprendidos en el ámbito territorial del presente Plan Especial.

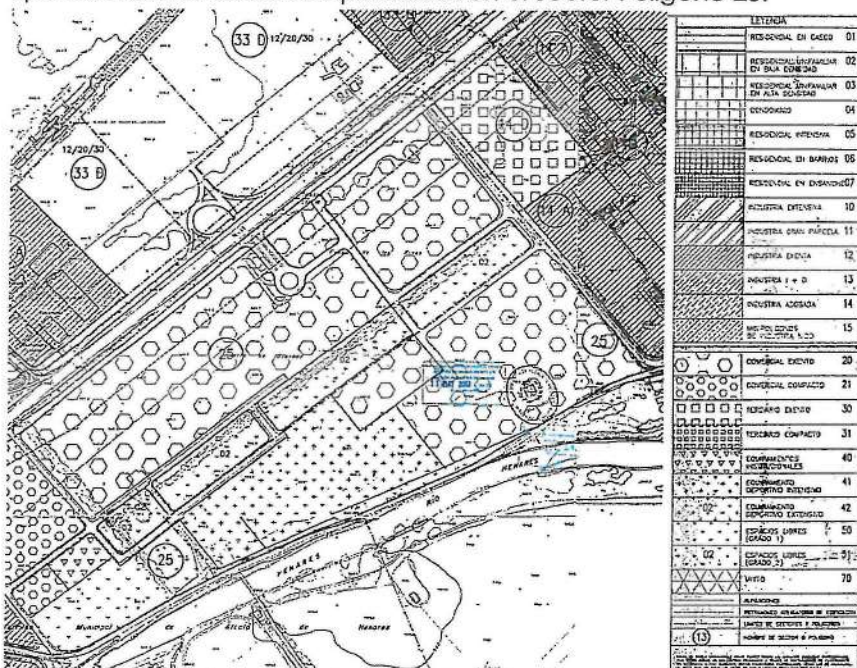
➤ Clasificación de suelo

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares clasifica el ámbito del Sector 25 como Suelo Urbanizable Programado, dentro del grupo compuesto por aquellos Sectores afectados por los Planes Parciales vigentes en el momento anterior a su entrada en vigor, estableciendo que dichos sectores quedan bajo el mismo régimen jurídico que les resultaba aplicable según sus determinaciones, continuando su ejecución de conformidad con lo previsto en su correspondiente Plan Parcial, debiendo las partes que pudieran restar por ejecutar adaptarse a las previsiones de estructura general establecidas en el Plan General.

En la actualidad la urbanización del Sector Polígono 25 está totalmente ejecutada, y prácticamente ocupada por la edificación, habiendo adquirido la condición de suelo urbano consolidado.

➤ Calificación de suelo

El plano de Calificación de Suelo (plano nº 3) del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares recoge suelos comprendidos en el ámbito del Plan Especial, con el uso de clave 20, COMERCIAL EXENTO, indicando mediante Nota, que "en Suelo Urbanizable estas claves tiene un carácter indicativo entendiéndose que estas zonas se encuentran reguladas a través de instrumentos de planeamiento en ejecución o por ejecutar, cuyas ordenanzas particulares serán las de aplicación, al igual que en aquellas áreas de Suelo Urbano reguladas por PERI". Dicho plano indica que los terrenos están comprendidos en el Sector Polígono 25.



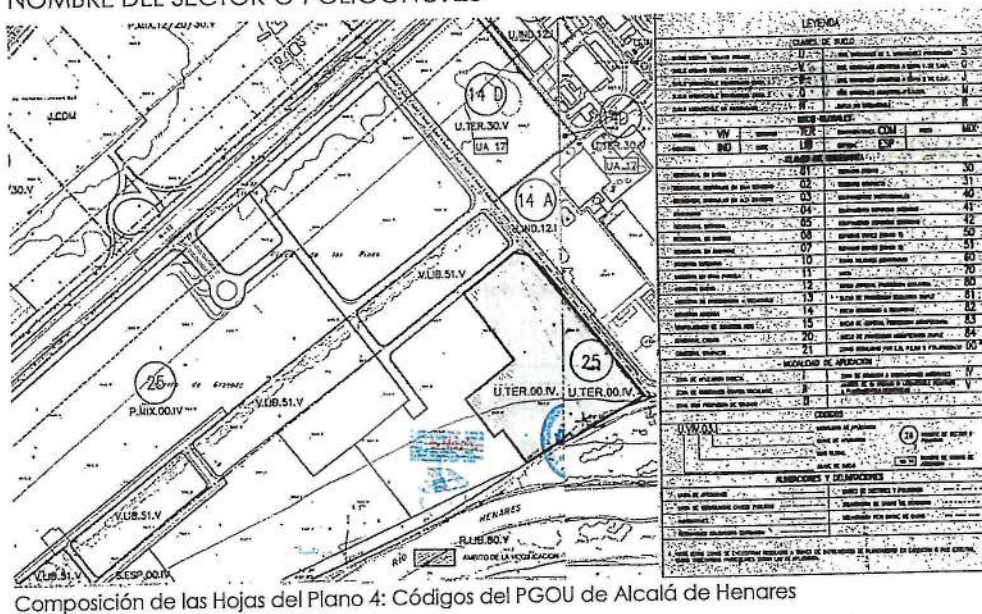
Composición de las Hojas del Plano nº3: Calificación de Suelo del PGOU de Alcalá de Henares



➤ **Regulación pormenorizada**

El plano de Códigos del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, indica la regulación pormenorizada de los terrenos, que para los comprendidos en el ámbito territorial siguientes códigos:

- En la Zona 1.B) Terciario 2. Centro Comercial:
CLAVE DE ORDENANZA: 00. Zona Regulada por planeamiento pormenorizado aprobado. Mediante nota se indica que estas zonas se encuentran reguladas por instrumentos de planeamiento en ejecución o por ejecutar cuyas ordenanzas particulares serán las de aplicación.
MODALIDAD DE APLICACIÓN: IV. Zona de remisión a ordenaciones anteriores.
NOMBRE DEL SECTOR O POLÍGONO: 25
- En las Porciones E, F, G, de la Zona 3.B:
CLAVE DE ORDENANZA: 00. Zona Regulada por planeamiento pormenorizado aprobado. Mediante nota se indica que estas zonas se encuentran reguladas por instrumentos de planeamiento en ejecución o por ejecutar cuyas ordenanzas particulares serán las de aplicación.
MODALIDAD DE APLICACIÓN: IV. Zona de remisión a ordenaciones anteriores.
NOMBRE DEL SECTOR O POLÍGONO: 25



Por tanto, ambos ámbitos están regulados por el planeamiento de detalle aprobado con anterioridad, al que se remite, en el caso de la Zona 1.B) Terciario 2. Centro Comercial únicamente por el Plan Parcial del Polígono 25, y en el caso de las Porciones E, F, G de la Zona 3.B., además, por el Plan Especial para la distribución espacial de los usos asignados en las parcelas A y B del sector 25 de Alcalá de Henares.

Analizados los planeamientos de detalle que regulan los suelos comprendidos en el ámbito del presente Plan Especial vemos que:

Porciones E, F, G, de la Zona 3.B.

La ficha de condiciones particulares del ámbito constituido por las particiones E, F, y G de la Zona 3.B. del Plan Parcial del Sector Polígono 25 determinan como uso característico el Comercial.

La ordenanza de aplicación a la que se remite son las de la Zona B del Plan Especial para la distribución espacial de los usos asignados en las parcelas A y B.

La edificabilidad asignada, en aplicación de la normativa contenida en el Plan Especial de distribución espacial de usos, es de 29.662,59 m².

Zona 1. B) TERCIARIO 2. Centro Comercial

El Plan Parcial del Polígono 25 configura esta zona de uso característico Comercial, con una superficie de suelo de 88.456 m² a la que asigna una edificabilidad máxima de 35.245,65 m². La siguiente tabla recoge los principales parámetros y determinaciones establecidos en la ordenanza particular de la zona que los regula.

ZONA/ SUBZONA	USO CARACTERÍSTICO	PARCELA MÍNIMA (m ²)	OCUPACIÓN MÁXIMA SOBRE PARCELA	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA	RETRANQUEO A LINDEROS	SUPERFICIE DE PARCELA (m ²)	EDIFICABILIDAD MÁXIMA DE PARCELA
1. B) TERCIARIO 2. Centro Comercial	Comercial	2.500	50%	0,3985 m ² /m ² o 3,42 m ³ /m ²	2 plantas o 14 metros	3 metros	88.456	35.245,65 m ² y 302.042,91 m ³

Además de estos parámetros, para la dotación de aparcamiento mínima exigida es de 1 plaza por cada 50 m² de edificación comercial, con un mínimo de 2.000 plazas para el Centro Comercial Integrado.

El Plano nº 2 del presente Plan Especial recoge el plano de Estructura de Parcelas de la Modificación del Plan Parcial del Polígono 25, donde identifica la parcela regulada por la Zona 1. B) TERCIARIO 2. Centro Comercial.

2.3. CONCLUSIÓN Y CUADRO RESUMEN DE PARÁMETROS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Una vez analizado el Planeamiento de aplicación en el Sector Polígono 25 vemos que el Plan General de Alcalá de Henares:

- Remite los terrenos privados del Polígono 25 a la ordenación pormenorizada del Plan Parcial en su Modificación de 1990.
- Mediante el Plan Especial de 1995, distribuye espacialmente los usos en las Zonas 3.A y 3.B.
- Mediante la Modificación de 2010, califica las porciones E, F y G de la Zona 3.B con uso terciario comercial, remitiendo su regulación a las condiciones particulares del Plan Especial.

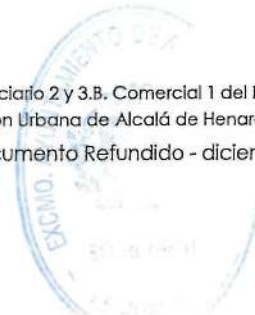


A continuación, se adjunta el cuadro resumen de las principales determinaciones en las zonas privadas del Sector 25, en aplicación de los planeamientos pormenorizado que las regulan:

ZONAS		USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE DE PARCELA (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2e)
1.	A) TERCARIO 1. Servicios	Comercial	5.183,00	1.075,00
	B) TERCARIO 2. Centro Comercial	Comercial	88.456,00	35.245,65
	C) TERCARIO 3. Área Deportiva	Deportivo	35.000,00	1.795,50
2.	HOTELERO	Hotelero	26.300,00	10.484,40
3.	A	Comercial	35.056,00	8.860,00
	Porción A		600,00	60,00
	Porción B		600,00	480,00
	Porción C		3.318,00	3.160,00
	Porción D		5.418,00	5.160,00
	Porción Resto zona 3.A		25.120,00	0,00
	B	Comercial	64.281,00	33.862,59
	Porciones H		4.410,00	4.200,00
	Porción Y		7.781,00	7.610,00
	Porciones E, F y G		19.649,00	29.662,59
Porción Resto zona 3.B	32.441,00	0,00		

Tal y como se ha referido anteriormente, el ámbito territorial, al cual se aplican las determinaciones del presente Plan Especial, queda constituido únicamente por los siguientes terrenos del Polígono 25: Zona 1.B. TERCARIO 2. y Porciones E, F, G, de la ZONA 3.B. (en adelante será denominará como 3.B. COMERCIAL 1).

ÁMBITOS	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)
1. B) TERCARIO 2	88.456,00	35.245,65
3. B. COMERCIAL 1	19.649,00	29.662,59
TOTAL	108.105,00	64.908,24



3 INFORMACIÓN BÁSICA

➤ Situación

El ámbito físico del Plan Especial son terrenos situados en el Parque Comercial La Dehesa, coincidente con el Sector denominado Polígono 25 en el Plan General de Alcalá de Henares, y en concreto dos áreas:

- 1.B). Terciario 2. Área ocupada actualmente por las instalaciones del Centro Comercial La Dehesa.
- 3.B. COMERCIAL 1. Área ocupada en la actualidad por instalaciones comerciales de superficies medias.

El ámbito territorial se recoge gráficamente sobre la cartografía municipal con definición 1:1.000 en el Plano nº 2 del presente Plan Especial.

➤ Características de los terrenos

- 1.B) Terciario 2.

De superficie 88.456 m², ocupa terrenos a ambos lados del eje central del Parque Comercial, unidas mediante una pequeña franja viaria que lo atraviesa:

- Área noroeste, colindante a la Autovía A-2, Madrid-Zaragoza, por la que está afectada. Es donde se sitúa el edificio del Centro Comercial La Dehesa, el cual ocupa una superficie de 35.335 m², el resto del área está ocupada por viarios de acceso al edificio y aparcamientos al aire libre.
- Área sureste, colindante a la zona deportiva (ZONA 1. C.), y a la parcela ocupada por la instalación comercial Leroy Merlin (el edificio ocupa las porciones H e Y de la Zona 3. B.). En esta área no existe ninguna edificación, estando ocupada en la actualidad por aparcamiento al aire libre para servicio del Parque Comercial.

- 3.B. COMERCIAL 1.

De superficie 19.649,00 m², está ocupada por instalaciones comerciales de superficie media, entre las que se encuentran Conforama, Verdecora, Éggo, y Globomoda.

Por tanto, la superficie del ámbito territorial de aplicación de las determinaciones del Plan Especial que se redacta es de 108.105 m². Este ámbito tiene asignado una edificabilidad de uso terciario comercial de 64.908,24 m².

➤ Edificaciones existentes

Como se ha referido anteriormente los edificios existentes en el ámbito del Plan Especial son los correspondientes al Centro Comercial la Dehesa en la Zona 1.B). Terciario 2, y los de los establecimientos comerciales de superficies medias, como Conforama y Verdecora, en la Zona 3.B. 1.

➤ Infraestructuras existentes

El Sector Polígono 25 está totalmente urbanizado, contando con la totalidad de infraestructuras de servicios urbanos. Las edificaciones y actuaciones que se realicen en ejecución del Plan Especial tendrán que adecuar sus acometidas y desvíos de las infraestructuras en función de las exigencias de las diferentes compañías suministradoras.



➤ **Propiedad**

La totalidad de los terrenos comprendidos en el ámbito territorial del Plan Especial son de titularidad de CEETRUS ESPAÑA S.A., (ZENOR OVERSEAS BV SUCURSAL ESPAÑA), y corresponden a las fincas del Registro de la Propiedad nº 4 de Alcalá de Henares siguientes:

- 1) F.R. núm.- 24.302 del Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares nº 4.
Número de Identificador de finca: 28071000585305.
Referencias catastrales: 2035201VK7823N0001DG, 2035202VK7823N0001XG y 2305203VK7823N0001IG.
- 2) F.R. núm.- 24.699 del Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares nº 4.
Número de Identificador de finca: 28071000610779.
- 3) F.R. núm.- 24.700 del Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares nº 4.
Número de Identificador de finca: 28071000610793.

➤ **Afecciones**

- La Zona 1.B) está afectada por la carretera A-2, Madrid-Zaragoza. El planeamiento vigente tuvo en cuenta dicha afección, respetando todos los condicionantes que establecía la legislación vigente en materia de carreteras del estado. En cualquier caso, la edificación en esta zona está condicionada al cumplimiento de la ley vigente en la actualidad, Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras, y por tanto la nueva edificación que se proponga para ampliación del Centro Comercial deberá respetar las limitaciones establecidas en la citada Ley.
- El cauce del Río Henares discurre al sur del ámbito del Sector 25. Aunque se encuentre en el exterior del sector, afecta a algunos de sus terrenos en los que se deben cumplir las previsiones definidas en texto refundido de la Ley de Aguas aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.
De los terrenos comprendidos en el ámbito territorial de aplicación del Plan Especial, están afectados por las zonas de protección del río, los comprendidos en área 3.B. Comercial 1, área que es la más recientemente consolidada por la edificación, y donde la propuesta plantea reducir la edificabilidad máxima permitida, no implicando, por tanto, ninguna nueva afección.
- LIC/ZEC "Cuenca de los ríos Jarama y Henares". Este espacio de la Red Natura 2000 afecta al Sector Polígono 25 en su zona sur. La Zonificación de su Plan de Gestión categoriza el área del parque comercial afectada como Zona C: *Uso general*. Se trata de la zona de menor valor ambiental, al ser áreas antropizadas. El área 3.B. COMERCIAL 1. está afectada por este espacio únicamente en su extremo suroeste. Tal y como se ha referido anteriormente, el presente Plan Especial plantea reducir la edificabilidad máxima permitida en esta Zona y, por tanto, la propuesta no implica ninguna nueva afección.

4 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

4.1. CRITERIOS Y OBJETIVOS: JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA

Esta actuación tiene como principal objetivo reordenar parte de las instalaciones comerciales actuales del parque comercial para posibilitar la ampliación de las actividades del actual Centro Comercial La Dehesa, así como, la implantación de una nueva instalación destinada a albergar principalmente actividades terciarias recreativas ligadas al ocio y la cultura, posibilitando así la revitalización y modernización del Parque Comercial La Dehesa, una de las principales áreas de actividad de la ciudad de Alcalá de Henares. Sin otros objetivos que los mencionados, de estas circunstancias se deduce la justificación de su propia conveniencia.

Para poder realizar esta actuación se propone redistribuir espacialmente parte de la edificabilidad asignada a suelos calificados de terciario comercial del Polígono 25, transfiriendo edificabilidad desde el área 3.B. Comercial 1. a la zona 1. B. Terciario 2, es decir, se propone reducir la edificabilidad máxima permitida en la zona más cercana al Río Henares, terrenos más sensibles desde el punto de vista medioambiental, aumentándola en la zona ocupada por el Centro Comercial.

La edificabilidad asignada en la actualidad al área 3.B. COMERCIAL 1. es de 29.662,59 m², y de ella se ha consumido 16.445,87 m², por tanto, la edificabilidad restante, máxima que puede ser transferida es de 13.216,72 m².

Los criterios de ordenación del Plan Especial son:

- Transferir únicamente 8.982,35 m² de la edificabilidad no consumida en el área 3.B. COMERCIAL 1. a la Zona 1.B. Terciario 2. De dicha edificabilidad se prevé que se destine 5.000 m² a una nueva instalación terciaria ligada al ocio y a la cultura, y el resto, 3.982,35 m², a la ampliación y modernización del actual Centro Comercial.

La edificabilidad que queda asignada a la Zona 3. B. Comercial 1. es de 20.680,24 m², de los cuales 4.234,37 m² estaría pendiente de ser consumida, considerándose como la necesaria para las instalaciones implantadas o en proceso de implantación.

- Ubicar la nueva instalación terciaria ocio cultural de la Zona 1.B, junto a las instalaciones del Área Deportiva del parque, configurando un frente continuo al eje central verde, calle Cogolludo. Las necesidades de suelo para esta nueva instalación se han estimado en 5.000 m².
- Mantener el resto de los parámetros edificatorios pormenorizados previstos por el planeamiento de detalle que regulan las zonas afectadas por el presente Plan Especial.
- Trasladar a la propuesta del Plan los condicionantes que se deriven del Informe ambiental estratégico. A este respecto junto a este documento de Plan Especial, en tomo aparte, pero formando parte de su documentación se presenta Documento Ambiental Estratégico, para el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico. Una vez sea formulado el Informe ambiental estratégico, se incorporará al documento de Plan Especial para aprobación definitiva en su **ANEJO 1º**.
- Mantener las condiciones actuales de conexión a la red viaria existente y las de dotación de aparcamiento, evaluando la incidencia de la propuesta en la movilidad. Para ello se ha realizado un Estudio de Movilidad que se recoge como **ANEJO 2º** del Plan Especial.



4.2. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

En la Zona 1.B) TERCARIO 2, la propuesta de ordenación restringe la ocupación de la parcela por la edificación a dos áreas de movimiento, T2.1 y T2.2, a las cuales trasfiere la edificabilidad de 8.982,35 m² procedente del área 3.B. Comercial 1.

- **Área de edificación T2.1. Centro Comercial**

Área donde se encuentra el edificio del Centro Comercial La Dehesa. La superficie del área de movimiento configurada es de 51.029 m², y comprende el actual edificio y sus posibles zonas de ampliación. La edificabilidad asignada a esta área es de 39.228,00 m².

La huella diseñada para ser ocupada por la edificación comprende, además del actual edificio del Centro Comercial, las posibles áreas de ampliación propuestas, localizadas en los extremos noroeste y suroeste del edificio, y destinadas en la actualidad a aparcamiento en superficie. Dicha huella mantiene el retranqueo actual respecto a la carretera nacional A-2.

- **Área de edificación T2.2. Centro Terciario Ocio**

Se configura un área de movimiento de la edificación junto a las instalaciones deportivas del Parque Comercial. El área configurada, destinada en la actualidad a aparcamiento en superficie, se alinea con el cerramiento de las instalaciones deportivas en el frente a la calle Cogolludo, dejando una separación, en este frente, de 10 metros con las citadas instalaciones.

La superficie de esta área de movimiento para ocupación de la edificación es de 5.000 m², y se asigna una edificabilidad de 5.000 m².

Por tanto, la edificabilidad total que resulta asignada a la zona 1.B) TERCARIO 2 es de 44.228,00 m², lo que implica un índice sobre dicha zona de 0,50 m²/m², de forma que el aumento de edificabilidad no supone la necesidad de aumento de la máxima ocupación por la edificación permitida por la ordenanza particular que la regula, admitiendo la posibilidad de consolidar la edificación en una sola planta.

De otra parte, tal y como se ha referido anteriormente en los criterios de ordenación, el área 3.B. Comercial 1 queda con una edificabilidad de 20.680,24 m².

El siguiente cuadro recoge la propuesta de redistribución de edificabilidad de la ordenación del Plan Especial en las Zonas de su Ámbito territorial, indicando la edificabilidad asignada a cada una de ellas, y a las áreas que define para movimiento de la edificación.

ÁMBITO	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	ÁREAS	EDIFICABILIDAD (m ²)
1. B) TERCARIO 2	88.456,00	44.228,00	T2.1	39.228,00
			T2.2	5.000,00
3. B. COMERCIAL 1	19.649,00	20.680,24		
TOTAL	108.105,00	64.908,24		

El Plano nº4 del presente Plan Especial recoge la definición gráfica de las Áreas de movimiento de la edificación T2.1. CENTRO COMERCIAL y T2.2 CENTRO TERCARIO OCIO de la Zona 1.B), indicando la edificabilidad máxima asignada a cada una de ellas, así como la que permanece en la Zona 3.B. COMERCIAL 1.

Los estudios sectoriales realizados no tienen consecuencias en las determinaciones de la propuesta. En especial hay que referir que el Estudio de Movilidad realizado concluye que los cambios que se proponen apenas tienen incidencia en la movilidad global atraída por el Parque Comercial. En cuanto a aparcamiento, la propuesta mantiene la dotación mínima exigida por el planeamiento, dotación contrastada para las instalaciones previstas implantar resultando adecuada.

4.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 50.2 DE LA LEY 9/2001. COMPARATIVO DE LA PROPUESTA CON LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

4.3.1. Justificación de cumplimiento del Plan Especial de la ordenación estructurante establecida por el Plan General

Se redacta este apartado en cumplimiento del artículo 50.2 de la Ley del Suelo, 9/2001, de la Comunidad de Madrid, al modificar el presente Plan Especial la ordenación pormenorizada establecida por la *Modificación del Plan Parcial del Polígono 25 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Alcalá de Henares* aprobado en 1990 y por el *Plan Especial para la distribución espacial de los usos asignados en las parcelas A y B del Sector 25 de Alcalá de Henares* aprobado en 1995, planeamientos urbanísticos de ordenación de detalle de aplicación en el Polígono 25. El citado artículo 50 refiere:

2. El Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante.

La propuesta que se realiza no modifica ninguna determinación estructurante:

- La totalidad del suelo del Sector Polígono 25 está clasificado por el PGOU de Alcalá como Suelo Urbanizable Programado, habiendo adquirido la condición de urbano al estar urbanizados en ejecución del planeamiento urbanístico, conforme a sus determinaciones.
- La propuesta afecta únicamente a suelos privados, con la calificación comercial, incluida en el vigente Plan General en el uso global Terciario.
- La propuesta no modifica ni la edificabilidad ni el aprovechamiento asignado por el Plan General al Sector Polígono 25, modifica únicamente su distribución espacial en su ámbito.

Por todo lo anterior se considera suficientemente justificado la coherencia de la propuesta del Plan Especial con la ordenación estructurante establecida por el planeamiento general.

4.3.2. Comparativo de la propuesta con las determinaciones del planeamiento vigente

Tal y como se ha referido, la única determinación que modifica la ordenación del Plan Especial del planeamiento vigente es la distribución espacial de la edificabilidad, cumpliendo la ordenación propuesta con el resto de los parámetros y las determinaciones del planeamiento vigente.

Para ello transfiere 8.982,35 m² de uso comercial desde el área 3.B. Comercial 1. a la Zona 1.B. Terciario 2, restringiendo en esta última zona las condiciones de localización de la edificación, que actualmente está regulada únicamente por los retranqueos obligatorios de la edificación y una ocupación máxima del 50% de la superficie de la Zona. A estas dos condiciones se les añade la definición precisa de dos áreas de movimiento, asignando a cada una de ellas una edificabilidad máxima.



La siguiente tabla compara la distribución espacial de la edificabilidad entre la ordenación de detalle vigente y la propuesta del presente Plan Especial, única determinación que afecta el presente Plan Especial.

ÁMBITO	ORDENACIÓN VIGENTE		ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL			
	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	ÁREAS	EDIFICABILIDAD (m ²)
1. B) Terciario 2	88.456,00	35.245,65	88.456,00	44.228,00	T2.1	39.228,00
					T2.2	5.000,00
3. B. COMERCIAL 1	19.649,00	29.662,59	19.649,00	20.680,24		
TOTAL	108.105,00	64.908,24	108.105,00	64.908,24		

5 EJECUCIÓN Y GESTIÓN

Los terrenos correspondientes al ámbito de actuación del presente Plan Especial, como se ha expresado, tienen la condición de suelo urbano consolidado conforme a lo dispuesto por el artículo 14.2.a de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que la modalidad de gestión urbanística para su ejecución ha de ser mediante actuación aislada, conforme a lo dispuesto por el artículo 79.3.c) de dicha Ley, que establece que:

"3. La ejecución del planeamiento podrá llevarse a cabo mediante actuaciones aisladas exclusivamente con las finalidades siguientes: "..."

"c) Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones."

En este sentido, toda vez que, conforme a lo dispuesto por el artículo 82.2. a) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de actuaciones aisladas, la equidistribución se materializará, si procede, a través de reparcelación, y que entre los efectos previstos en la reparcelación se encuentran los de regularización de las fincas existentes, así como la localización de la edificabilidad, conforme se establece por el artículo 86 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, aprobado el Plan Especial legitimador, será preciso tramitar la correspondiente reparcelación u operación jurídica complementaria del proyecto de compensación, aprobado en su día, conforme establece al efecto el artículo 174.5 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, para adecuar las condiciones urbanísticas de las fincas a las determinaciones contenidas en el presente Plan Especial, y todo ello, a pesar de que las parcelas que comprenden el ámbito de actuación del Plan Especial pertenecen a CEETRUS (ZENOR OVERSEAS BV SUCURSAL ESPAÑA), y recae sobre ella la modalidad de gestión de propietario único, por lo que no habrá lugar a redistribución alguna de cargas y beneficios derivados de la actuación, ni a cesión alguna de aprovechamientos.

Si bien, toda vez que las condiciones urbanísticas relativas a usos, edificabilidades, etc., van a ser modificadas con la aprobación del Plan Especial, respecto a las parcelas resultantes del referido Proyecto de Compensación que se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad, será precisa la adecuación de las inscripciones de dichas fincas en el referido Registro de la Propiedad a la realidad resultante de las determinaciones del presente Plan Especial.

Por otra parte, en relación con las obras que pudieran resultar precisas del presente Plan Especial, si entramos a considerar el desarrollo del propio Plan Especial a través de su objeto y de sus determinaciones, la actuación pretende la ejecución de las edificaciones previstas, la ampliación del actual Centro Comercial La Dehesa y una nueva instalación destinada a Terciario Ocio, pudiendo conllevar obras accesorias de urbanización, por lo que determina como modalidad de gestión la de actuación aislada, coincidente con la Zona 1.B). TERCARIO 2

6 CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

El apartado 1 del artículo 51 de la Ley, refiere que los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación; estableciendo el artículo 52 que el Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, (...).

Dado que el Plan Especial que se redacta, tiene como finalidad la mejora del medio urbano, modificando y completando las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el planeamiento vigente en su ámbito territorial, este Plan Especial se formaliza en los siguientes documentos:

- **MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**, donde se describe y justifica la ordenación pormenorizada propuesta, fundamentando las modificaciones y complementos introducidos en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por el planeamiento vigente, así como la previsión de su gestión y ejecución.
- **NORMAS URBANÍSTICAS**, donde se recogen para el ámbito territorial del Plan las normas de aplicación, incorporando las determinaciones establecidas por el Plan Especial.
- **PLANOS**, de apoyo para la explicación y comprensión del resto de la documentación.

Además, el presente documento de Plan Especial se acompaña de un apartado de **ANEJOS** que recoge documentación necesaria para justificación y mejor comprensión de la propuesta, así como de justificación del cumplimiento de la legislación sectorial de aplicación.

Los anejos incluidos son los siguientes:

ANEJO 1º.- Evaluación Ambiental Estratégica. Este Anejo remite al Documento Ambiental Estratégico que acompaña al documento de Plan Especial para la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica. Una vez se formule el Informe Ambiental Estratégico se incluirá en este anejo, formando parte así de la documentación del Plan Especial que se apruebe definitivamente.

ANEJO 2º.- Estudio de movilidad. Estudio que evalúa la incidencia de la propuesta en la movilidad, justificando la no incidencia en la conexión a la red viaria existente, así como la necesidad de incremento o no de la dotación exigida por el planeamiento de plazas de aparcamiento.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESIÓN PLENARIA DE FECHA
..... de **16 FEB. 2021** de 20.....
El Secretario General.

Plan Especial en los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B. Comercial 1 del Polígono 25 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid)
Documento Refundido - diciembre 2020



ANEJO 3º.- Justificación del cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido. En cumplimiento de la citada Ley se ha realizado un Estudio Acústico, que se recoge como anejo en el Documento Ambiental Estratégico que acompaña al presente Plan Especial.

ANEJO 4º.- Memorias de Viabilidad y Sostenibilidad económica. Se redacta este anejo en cumplimiento del Artículo 22. *Evaluación y seguimiento* de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbanos, en su apartado 4, referente a la sostenibilidad económica, y en su apartado 5, referente a la viabilidad económica.

ANEJO 5º.- Justificación del cumplimiento del Artículo 7 del Decreto 170/1998, de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Donde queda justificado la innecesaridad de la tramitación relativa al citado artículo del Decreto 170/1998.

ANEJO 6º.- Memoria de valoración del impacto normativo en relación con la igualdad, identidad y expresión de género. Memoria que se realiza en cumplimiento y de conformidad con lo previsto en la siguiente legislación: Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, de Igualdad Efectivas de Mujeres y Hombres, Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIFobia y la Discriminación por razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

ANEJO 7º.- Memoria de análisis del impacto normativo en relación con la infancia, adolescencia y la familia. Memoria que se realiza de La Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia.

ANEJO 8º.- Justificación del cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas. Justificación que se realiza en cumplimiento de lo exigido en la Disposición adicional décima de la citada Ley 8/1993.

Anejo 9º.- Cumplimentación del contenido de los informes sectoriales emitidos en el procedimiento de tramitación del Plan. En él se recogen las condicionantes y prescripciones incorporados al Plan Especial derivados de los Informes Sectoriales emitidos en el procedimiento de su tramitación, señalando en que documento quedan reflejadas. Dicho anejo incluye los informes a que hace referencia, con excepción del Informe Ambiental Estratégico que como se ha referido anteriormente se incluye en el Anejo 1.

De otro lado, junto a este documento de Plan Especial, para su evaluación ambiental, se acompaña, en **tomo aparte**, de su correspondiente **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**.

7

FIRMA

El presente Plan Especial en los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B. Comercial 1 del Polígono 25 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid), se ha redactado por encargo de la empresa CEETRUS URBAN PLAYER SPAIN, S.A., con CIF A-5851363, y domiciliada en el EDIFICIO MB ONE en la Av. Europa nº 9, 28018 Alcobendas, Madrid.

El trabajo fue llevado a cabo por la empresa Chapman Taylor España, S.L., siendo la arquitecta responsable de su redacción Cristina Ramírez Ledesma, DNI 05369627R.

Este documento de Plan Especial se presenta para aprobación definitiva, si procede, resultado de la incorporación de los condicionantes y prescripciones derivadas de los informes sectoriales emitidos en el procedimiento de su tramitación.

En Madrid a 7 de diciembre de 2020

Fdo. Cristina Ramírez Ledesma
Arquitecta colegiada nº 8299 COAM



B NORMAS URBANÍSTICAS



Artículo 1. **Ámbito de aplicación del Plan Especial**

El ámbito territorial de aplicación del presente Plan Especial está comprendido por los siguientes terrenos del Sector 25 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares:

- Zona 1.B)- Terciario 2. Centro Comercial del "Plan Parcial del Sector 25"
- Zona 3.B.- COMERCIAL 1, Porciones E, F y G del "Plan Especial Plan Especial para la distribución Espacial de los usos asignados en las Parcelas A y B del Sector 25, de la Zona 3.B. del "Plan Parcial del Sector 25".

Dicho ámbito territorial se recoge de forma gráfica en el plano 2 del presente Plan Especial.

Las presentes Normas serán de aplicación con carácter preferente en dicho ámbito sobre las condiciones particulares de la zona correspondiente. Las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares serán aplicables con carácter subsidiario para todas aquellas consideraciones no contempladas expresamente en la presente normativa urbanísticas particular.

Artículo 2. **Condiciones generales para todas las zonas**

Las Normas de este Plan Especial son las condiciones particulares de las zonas que conforman su ámbito que, junto a las condiciones generales que se establecen en el Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, regulan las condiciones a que han de sujetarse la edificación y los usos en función de su localización.

Las Normas de este Plan Especial se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y a la propuesta detallada en su Memoria. En caso de discrepancias entre documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

Con carácter general estas Normas se aplicarán en el ámbito del Plan Especial y con carácter subsidiario, para aquellas consideraciones no contempladas expresamente por la normativa particular de aplicación, las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

En cuanto a la legislación sectorial, de forma específica, se estará en lo que le sea de aplicación a las previsiones contenidas en:

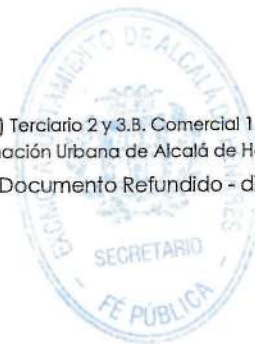
- La Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas y en el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del Estado.
- Texto refundido de la Ley de Aguas aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Artículo 3. **Condiciones particulares de la Zona 1.B). Terciario 2**

➤ *Ámbito*

Su ámbito es el definido en el Plan Parcial del Sector 25 con la denominación de: 1. Zona: CENTRO COMERCIAL, B) Terciario 2.

Se estará a las condiciones establecidas en las Ordenanzas particulares de las zonas del Plan Parcial del Sector 25 para la Zona 1, B) Terciario 2, y a las especificaciones y particularidades adicionales establecidas en el presente Plan Especial.



➤ Usos

Uso Característico: Comercial

Usos Compatibles:

- Reunión y recreo, en sus categorías:
 - Hasta 250 m²
 - De 500 m² a 2.000 m²,en las Modalidades de:
 - Con horario normal de cierre nocturno
 - Con horario especial de cierre nocturnoen situaciones:
 - En edificios de otros usos distintos al de vivienda
 - En edificios independientes.
- Espectáculos, en sus categorías:
 - Hasta 250 espectadores
 - De 251 a 500 espectadoresen situaciones:
 - En edificios de otros usos distintos al de vivienda
 - En edificios independientes.
- Cultural, en las categorías:
 - Centros de enseñanza de menos de 50 alumnos
 - Centros de enseñanza de más de 50 alumnos
 - Centros culturales o de investigación, oficiales o privados, museos, bibliotecas, y otros,en situaciones:
 - En edificios de otros usos distintos al de vivienda.
 - En edificios independientes.
- Garaje-aparcamiento, en categorías:
 - Entre 600 m² y 2.000 m² de superficie (hasta 100 plazas)
 - Mayores de 2.000 m² de superficie (más de 100 plazas)en situaciones:
 - En edificios de otros usos distintos del de vivienda
 - En espacio libre de edificación
- Oficinas, en categorías:
 - Locales de oficinas de menos de 250 m² de superficie
 - Locales de oficinas de menos de 500 m² de superficie
 - Edificio de oficinas de más de 500 m² de superficie.en situación:
 - En edificios de otros usos distintos del de vivienda.
- Industrial, en categoría de Industria sin incomodidad para las viviendas colindantes, artesanía o comercio en general, en situación ilimitada.

La superficie edificada a usos compatibles no podrá en su conjunto ser superior a la destinada al uso característico.



- **Intensidad:**
 - Parcela mínima: 2.500 m²
 - Ocupación máxima: 50 por 100 sobre parcela edificable
 - Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m²
 - Altura máxima: Dos plantas y 14 metros
 - Retranqueos: tres (3) metros en todos sus linderos, sin perjuicio de la aplicación de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras del Estado, en los linderos que pueda recaer a la A-2.

- **Características:**
 - Superficie: 88.456,00 m²
 - Área de movimiento de la edificación: Se restringe la ocupación por la edificación a dos áreas de movimiento: ÁREA T2.1. y ÁREA T2.2.
 - Edificabilidad máxima: 378.974,56 m³ ó 44.228 m². Dicha edificabilidad se distribuye en las áreas de movimiento de la edificación de la siguiente forma:
 - ÁREA T2.1. – 336.131,39 m³ ó 39.228 m²
 - ÁREA T2.2. – 42.843,30 m³ ó 5.000 m²

Deberá cumplirse los dos límites de edificabilidad expresados, tanto el relativo al volumen como a la superficie edificable.

- **Dotación de aparcamiento**

Se deberá disponer una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificación comercial.

No obstante, deberán preverse un mínimo de 2.000 plazas para el centro Comercial Integrado.

Artículo 4. Condiciones particulares de la Zona 3.B. COMERCIAL 1

- **Ámbito**

Es el definido en el "Plan Especial para la distribución espacial de los usos asignados en las parcelas A y B del Sector 25 de Alcalá de Henares" con la denominación de Porciones E, F, y G de la Zona B.

Se estará a las condiciones establecidas en las determinaciones globales de las Normas de la Zona B del Plan Especial para la distribución espacial de los usos asignados en las parcelas A y B del Sector 25 de Alcalá de Henares, con las especificaciones y particularidades adicionales establecidas en el presente Plan Especial.

- **Aplicación parcial y usos pomenorizados**

Superficie máxima de ocupación en planta: 19.649,00 m²s
Superficie máxima edificable: 20.680,24 m²
Altura de la edificación: 14 metros y 2 plantas.

Usos:

Característico: Comercial
Complementarios: Hostelería y Oficinas.

Artículo 5. Condicionantes ambientales del Informe Ambiental Estratégico

Se deberán tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial los siguientes condicionantes ambientales:

- En relación con el LIC, por encontrarse afectado el plan por el LIC ES310001 Cuencas de los ríos Jarama y Henares, habrá de tener en consideración además de la Directiva 92/43/CE, la Directiva 97/62/CE y el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales de la fauna y flora silvestres en el territorio y los Reales Decretos 11/93/1998, de 12 de junio y 1421/2006, de 1 de diciembre que lo modifican así lo dispuesto sobre espacios protegidos de la Red Natura 2000 en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y el Plan de Gestión de la ZEC-LIC, Cuencas de los ríos Jarama y Henares.
- Muy próximo al ámbito discurre el río Henares, por lo que se deberá tener en cuenta las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y su desarrollo reglamentario, así como las previsiones sobre el dominio público hidráulico de las zonas de servidumbres de los cauces contenidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid y, en su caso, el informe de Confederación Hidrográfica del Tajo que pudiera determinar condicionantes a la actividad urbanística.
- Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan: En las áreas acústicas del ámbito se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que desarrolla la Ley 37/2003.

Artículo 6. Condiciones de patrimonio cultural

- En cumplimiento de los artículos 28 y 30 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, las obras o remociones de terreno que afecten al yacimiento "La Dehesa" (proyectos de urbanización, proyectos de ejecución, etc) deberán contar con la autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- En cumplimiento del artículo 19 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, la Dirección General de Patrimonio Cultural deberá autorizar cualquier intervención en la Zona arqueológica denominada "Yacimiento eneolítico la Esgaravita, Villa Romana del Val y Necrópolis de los Afligidos". Incoado Bien de Interés Cultural por resolución de 24 de octubre de 1988

Artículo 7. Condiciones de carreteras del Ministerio de Fomento

- Zonas de protección de carreteras: son las determinadas en el artículo 28 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y artículo 73 de su Reglamento General (RD 1812/1994, de 2 de septiembre).

Las limitaciones de dichas zonas están establecidas en Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, y el Reglamento General de carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre), y específicamente:

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESIÓN PLENARIA DE FECHA
de 16 FEB. 2021 de 20.....
El Secretario General,

Plan Especial en los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B. Comercial 1 del Polígono 25
del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid)
Documento Refundido - diciembre 2020



- Zona de Dominio Público: artículo 29 de la Ley 37/2015 de carreteras y los artículos 74 y 76 de su Reglamento General.
- Zona de Servidumbre: artículo 31 de la Ley 37/2015 de carreteras y los artículos de 77 a 80 de su Reglamento General.
- Zona de Afección: artículo 32 de la Ley 37/2015 de carreteras y los artículos 82 y 83 de su Reglamento General.
- Zona de limitación a la edificabilidad: artículo 33 de la Ley 37/2015 de carreteras y en los artículo 84 y 87 de su Reglamento General.

En cualquier caso desde la Línea Límite de la Edificación hasta la carretera existe la prohibición de cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas), a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

Las líneas que limitan dichas las zonas de protección de la carretera quedan reflejadas en el plano 5 del presente Plan Especial, acotadas de acuerdo a las determinaciones establecidas en la Ley 37/2015 de carreteras y en su Reglamento General.

- Se Garantizará el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y de los Reales Decretos que la desarrollan en especial su artículo 20. Edificios:
 1. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.
 2. Los ayuntamientos, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente y, en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

- La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento deberá garantizarse que el tráfico que circula por los mismos no afecte con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.



C PLANOS



A continuación, se recogen los siguientes planos:

Plano 1.-

SITUACIÓN. Escala 1: 10.000

Plano 2.-

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO 25: PLANO DE ESTRUCTURA
DE PARCELAS.** Escala 1:5.000

Plano 3.-

ÁMBITO DE APLICACIÓN. Escala 1:2.000

Plano 4.-

PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. Escala 1:2.000

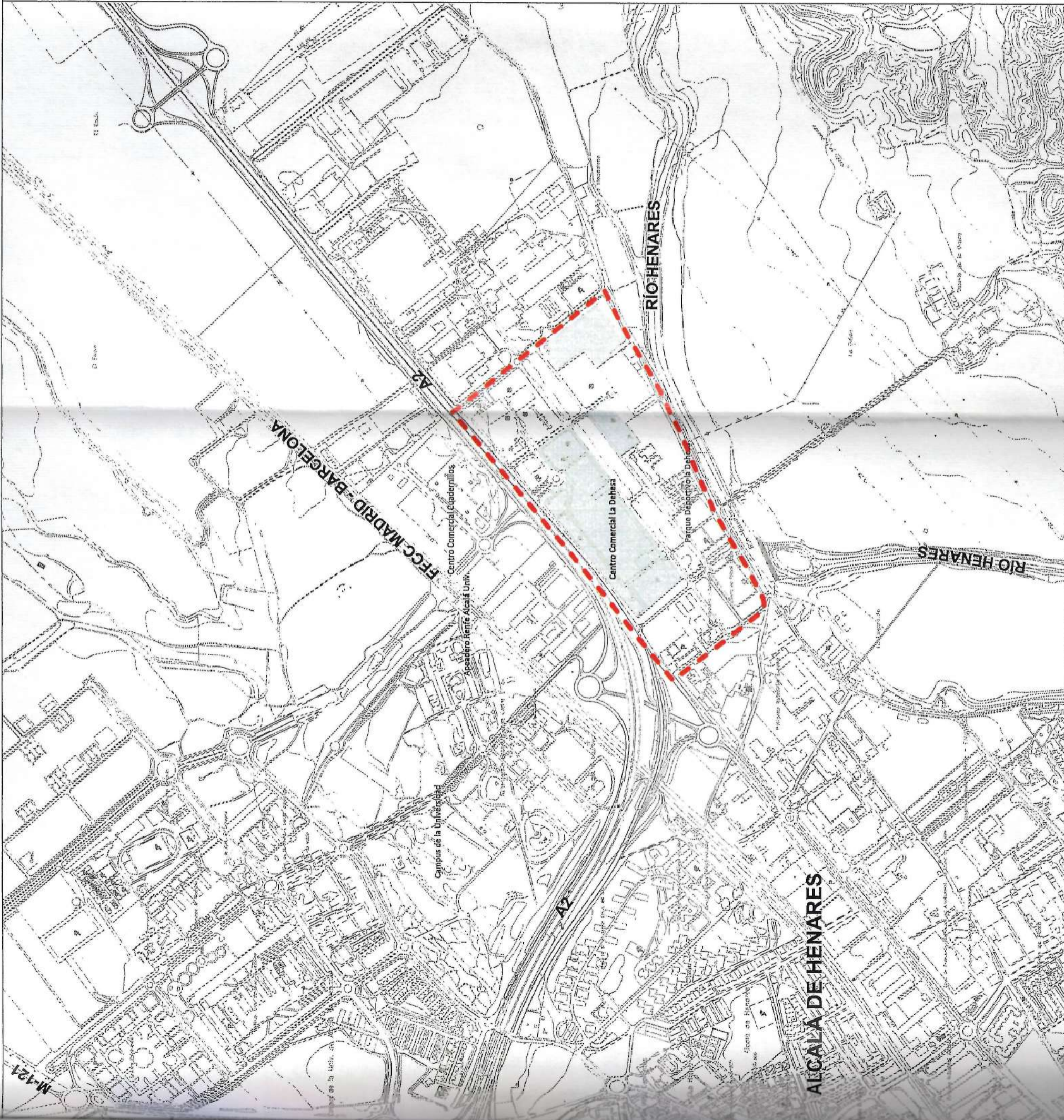
Plano 5.-

ZONAS DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA. Escala 1:2.000

Plan Especial en los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B. Comercial 1 del Polígono 25
del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid)
Documento Refundido - diciembre 2020



Plano 1. SITUACIÓN. Escala 1: 10.000



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESION PLENARIA de fecha
16 FEB 2021 de 20
El Secretario General

--- Ámbito del Sector Polígono 25



Plan Especial en los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B. Comercial 1 del Polígono 25 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid)

PROMOTOR	CEETRUS ESPAÑA, S.A.	CEETRUS
PLANO	NÚMERO	1
ESCALA	FECHA	diciembre 2020 (D.R)
1/10.000	300m	
autor: D.N.A.3		
CHAPMAN TAYLOR Arquitectos		
Cabrera Rodríguez Ledesma Arquitecto		
007/0028		

Plan Especial en los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B. Comercial 1 del Polígono 25
del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid)

Documento Refundido - diciembre 2020



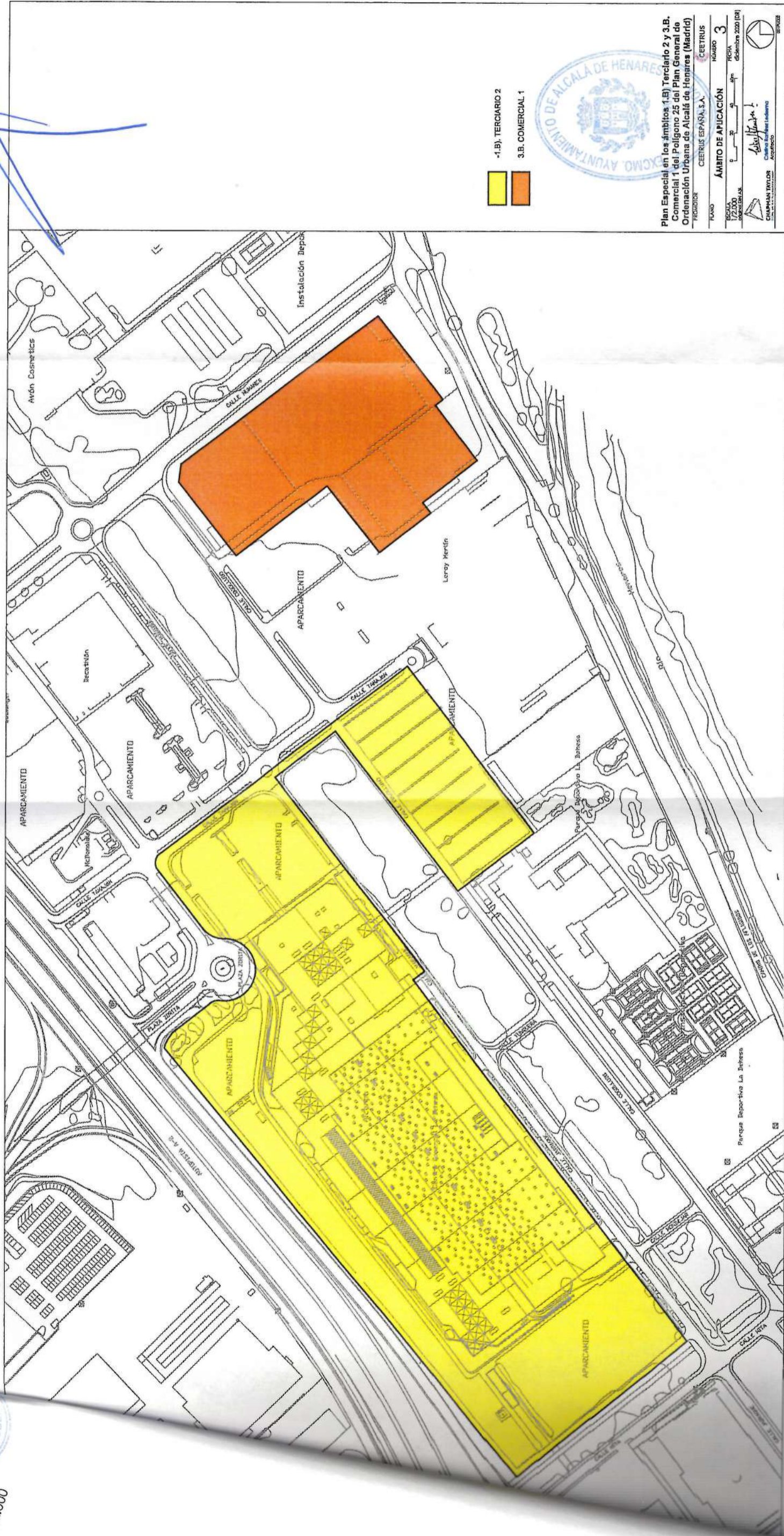
Plano 2. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO 25:
PLANO DE ESTRUCTURA DE PARCELAS. Escala 1:5.000



Plan Especial en los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B. Comercial 1 del Polígono 25
del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid)
Documento Refundido - diciembre 2020

Plano 3. ÁMBITO DE APLICACIÓN. Escala 1:2.000

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESION PLENARIA DE FECHA
16 FEB 2021
 de 20
 El Secretario General,



Plan Especial en los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B. Comercial 1 del Polígono 25 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid)
 FEDERADOR: CEERUNUS ESPAÑA, S.A. CEESTRUUS
 PLANO: ÁMBITO DE APLICACIÓN NÚMERO 3
 ESCALA: 1:2.000 AS
 FECHA: diciembre 2020 (DR)



Plan Especial en los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B. Comercial 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid)
 Documento Refundido
 CACIÓN. Escala 1:2.000

Plan Especial en los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B. Comercial 1 del Polígono 25
del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid)
Documento Refundido - diciembre 2020



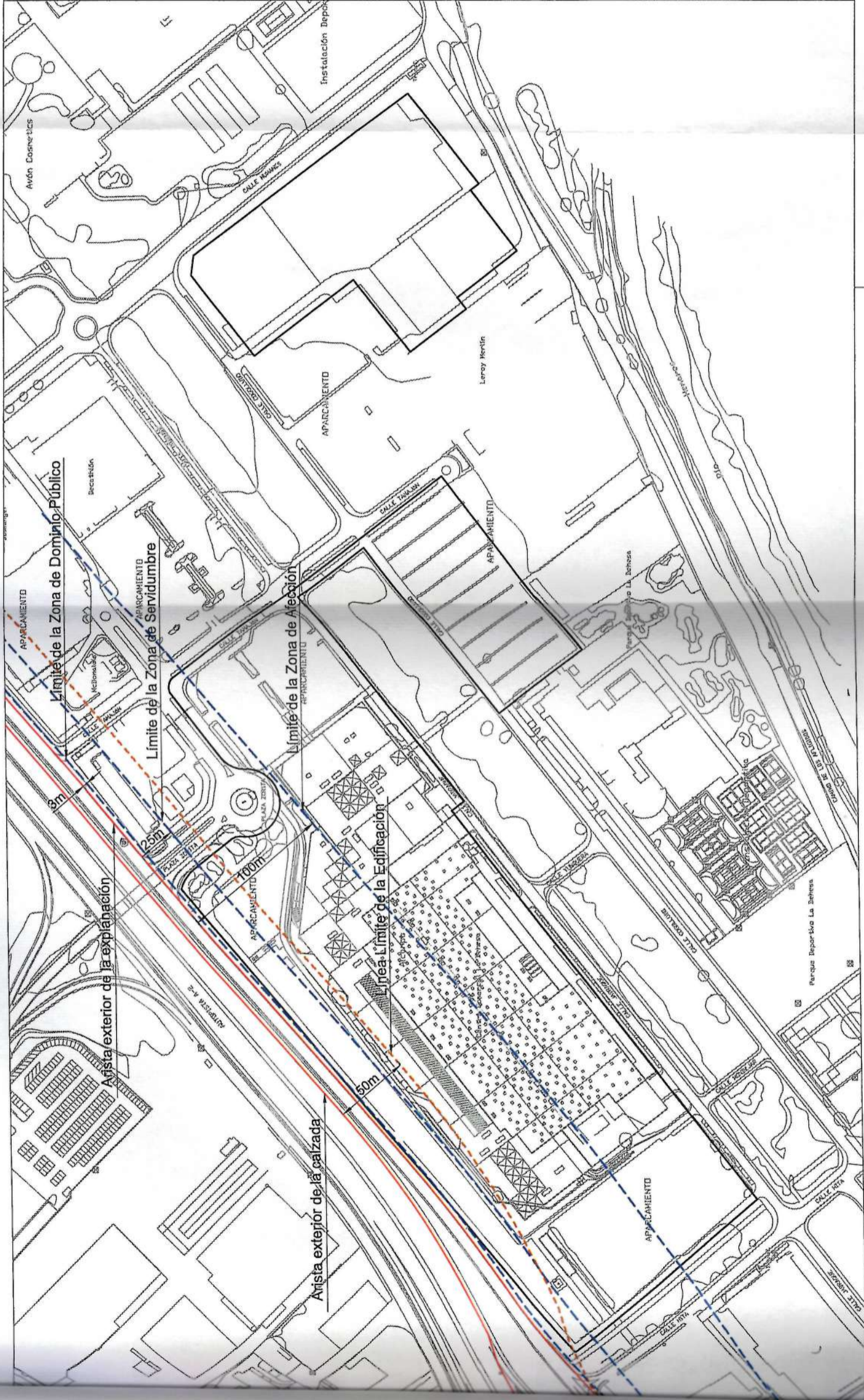
Plano 4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. Escala 1:2.000

Plan Especial en los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B. Comercial 1 del Polígono 25
del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid)



Documento Refundido - diciembre 2020

Plano 5. ZONAS DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA. Escala 1:2.000



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESION PLLENARIA DE FECHA
16 FEB. 2021
de ...
El Secretario,



Plan Especial en los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B.
Comercial 1 del Polígono 25 del Plan General de
Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid)

PROYECTOR
CEERQUE ESPAÑA S.A. CEEETRUS
PLANO
ZONAS DE PROTECCIÓN DE LA CARRETERA
NÚMERO 5
FECHA
diciembre 2020 (DR)

APROBADO EN
17.000
CHAPMAN TAYLOR
INGENIEROS DE ARQUITECTURA

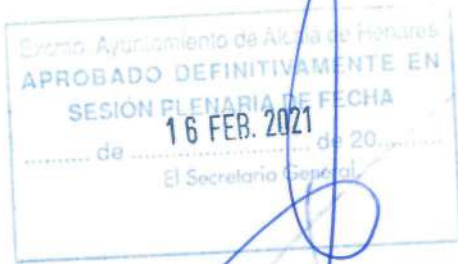


Plan Especial en los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B. Comercial 1 del Polígono 25
del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid)

Documento Refundido - diciembre 2020



ANEJOS



Plan Especial en los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B. Comercial 1 del Polígono 25 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid)
Documento Refundido - diciembre 2020



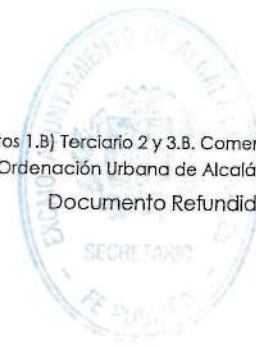
ANEJO 1º.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

En cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, el presente Plan Especial incluye en su documentación DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (documento en tomo aparte). El contenido de este documento se ajusta a lo exigido en el artículo 29 de la citada Ley, para el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada para la emisión del informe ambiental estratégico.

Plan Especial en los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B. Comercial 1 del Polígono 25
del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid)

Documento Refundido - diciembre 2020





ANEJO 2º.- ESTUDIO DE MOVILIDAD

Se adjunta estudio de movilidad en el que se justifica la no incidencia de la propuesta del Plan Especial en la conexión de la red viaria existente, así como la idoneidad o no de la dotación de aparcamiento exigida por el planeamiento vigente.



1º. IMPACTO EN LA MOVILIDAD

En este estudio se analiza el impacto sobre la movilidad de la propuesta del Plan Especial, al incidir la distribución espacial de las actividades a implantar en el parque comercial.

La movilidad atraída por las áreas comerciales está estrechamente ligada con las actividades implantados y las intensidades de estas. Por tanto, una propuesta como la que se plantea podrá suponer cambios en las pautas de atracción de los visitantes.

Los estudios de movilidad de centros y áreas comerciales toman como variable fundamental la Superficie Bruta Alquilable (SBA) de las distintas parcelas. Este parámetro cuantifica la magnitud de la actividad terciaria y comercial que se desarrolla en un sector, al cual se le asignan distintas ratios de visitas atraídas, en función del tipo de actividad (hipermercado, comercial no cotidiano, medianas superficies, restauración y ocio o cines) conforme a unos valores estadísticos habituales para casos similares.

1º.1. ESCENARIOS CONTEMPLADOS

En lo que sigue, se analiza la movilidad atraída por el área comercial y de ocio "Parque Comercial La Dehesa" en dos escenarios:

- Escenario A: Desarrollo completo de la propuesta actual.
- Escenario B: Desarrollo completo de la propuesta del Plan Especial.

La propuesta de ordenación del Plan Especial plantea los siguientes cambios de distribución de edificabilidad:

ÁMBITO	ORDENACIÓN VIGENTE		ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL			
	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	ÁREAS	EDIFICABILIDAD (m ²)
1. B) TERCIARIO 2	88.456,00	35.245,65	88.456,00	44.228,00	T2.1	39.228,00
					T2.2	5.000,00
3. B. COMERCIAL 1	19.649,00	29.662,59	19.649,00	20.680,24		
TOTAL	108.105,00	64.908,24	108.105,00	64.908,24		

Estos cambios suponen, en términos de SBA para el conjunto del ámbito, los siguientes escenarios:

USO	DISTRIBUCIÓN DE LA SBA POR ESCENARIO	
	SBA (M ²)	
	ORDENACION ACTUAL	ORDENACIÓN PROPUESTA
Hipermercado	12.500	12.500
Comercio no cotidiano	11.000	14.200
Comercio medianas	45.700	37.600
Restauración y ocio	1.600	6.500
Suma	70.800	70.800



1º.2. ESCENARIO A: DESARROLLO DE LA PROPUESTA ACTUAL

1º.2.1. Viajes atraídos

En el escenario de desarrollo completo de los usos actuales, aplicando estándares obtenidos en centros comerciales de similares características al estudiado, se ha estimado un índice de frecuentación medio de 346 visitantes por cada 100 m² de superficie bruta alquilable (SBA). En la siguiente tabla se compendian las superficies consideradas, las ratios utilizados, y los resultados obtenidos.

ESCENARIO A: VIAJES SEMANALES ATRAÍDOS					
SITUACIÓN ACTUAL	COMERCIAL NO COTIDIANO	COMERCIAL MEDIANAS	HIPERMERCADO	RESTAURACIÓN OCIO	TOTAL
m ² SBA TOTAL	11.000	45.700	12.500	1.600	70.800
Visitantes semana/100 m ² SBA	305	338	423	261	346
Visitantes / semana	33.550	154.466	52.875	4.176	245.067
Viajes diarios por cliente	2	2	2	2	2
Viajes-Visitantes - semana	67.100	308.932	105.750	8.352	490.134

NOTA: viajes*, se entiende los viajes diarios realizados por cada visitante (ida + vuelta). Fuente: elaboración propia

1º.2.2. Distribución semanal de visitantes según la actividad principal

Se distinguen distintas distribuciones según los usos y el día de la semana. Ajustando resultados obtenidos de otros centros comerciales se estima para el Centro Comercial la siguiente distribución semanal de visitantes:

ESCENARIO A: DISTRIBUCIÓN SEMANAL DE VISITANTES AL CENTRO COMERCIAL (DÍA MEDIO =100%)						
ACTIVIDAD PRINCIPAL	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO
Comercio no cotidiano	88,52%	88,52%	88,52%	88,52%	106,23%	139,67%
Comercio medianas	86,47%	86,47%	86,47%	86,47%	108,65%	145,45%
Hipermercado	85,11%	85,11%	85,11%	85,11%	110,64%	148,94%
Restauración-ocio	82,82%	82,82%	82,82%	82,82%	107,67%	161,04%
Visitantes/día	35.289	35.289	35.289	35.289	44.410	59.502
Afluencia total diaria	86,4%	86,4%	86,4%	86,4%	108,7%	145,7%

Fuente: elaboración propia

Debe tenerse en cuenta que la diferencia de visitantes entre sábados y laborables para los distintos usos es de:

- Comercio no cotidiano: El número de visitantes en sábado es un 57% mayor que en días laborables.
- Comercio medianas: El número de visitantes en sábado es un 68% mayor que en días laborables.
- Hipermercado: El número de visitantes en sábado es un 75% mayor que en días laborables.
- Restauración-Ocio: El número de visitantes en sábado es el doble que en días laborables.



1º.2.3. Reparto modal

Dada la ubicación periférica del sector respecto al casco complutense, se ha supuesto un reparto modal de los viajes de acceso de los visitantes de:

- A pie:0%
- Transporte público:5%
- Vehículo privado:95%

1º.2.4. Ocupación media de los vehículos

La ocupación media de los vehículos varía en función del motivo del viaje. Se considera la siguiente distribución:

OCUPACIÓN MEDIA DEL VEHÍCULO PRIVADO POR ACTIVIDAD PRINCIPAL DEL VISITANTE			
COMERCIAL NO COTIDIANO	COMERCIAL MEDIANAS	HIPERMERCADO	RESTAURACIÓN - OCIO
3,2	3,2	1,9	2,7

Fuente: elaboración propia

1º.2.5. Número de vehículos que acceden al parque comercial

Aplicando las ratios de reparto modal y de ocupación del vehículo privado, se obtienen los siguientes flujos de vehículos que acceden al parque comercial.

ESCENARIO A: AFLUENCIA DIARIA DE VEHÍCULOS						
VIAJE	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO
Comercio no cotidiano	1.470	1.470	1.470	1.470	1.763	2.319
Comercio medianas	6.609	6.609	6.609	6.609	8.304	11.117
Hipermercado	3.750	3.750	3.750	3.750	4.875	6.563
Restauración-ocio	204	204	204	204	266	397
Vehículos/día	12.033	12.033	12.033	12.033	15.208	20.395

Fuente: elaboración propia

1º.2.6. Prognosis distribución horaria de llegada y salida de vehículos

Se han estimado las distribuciones de entradas y salidas de vehículos hacia/desde el parque comercial según los distintos usos. Se analizan viernes y sábados ya que corresponden a las situaciones más desfavorables.

Aplicando los estándares anteriores (reparto modal, ocupación, etc.) y las distribuciones horarias de llegadas y salidas típicas para cada actividad, se obtienen los siguientes datos de afluencia de vehículos.

ESCENARIO A: DISTRIBUCIÓN HORARIA DE ENTRADAS Y SALIDAS DE VEHÍCULOS A COMERCIO NO COTIDIANO						
HORA	VIERNES			SÁBADOS		
	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS
10	71	18	2,52%	116	23	3,00%
11	88	35	3,49%	197	93	6,26%
12	141	106	7,00%	185	162	7,49%
13	123	141	7,49%	185	185	7,98%
14	88	123	5,98%	162	185	7,49%
15	71	88	4,51%	104	162	5,74%
16	106	71	5,02%	70	93	3,52%
17	229	159	11,00%	185	116	6,49%
18	282	229	14,49%	325	232	12,02%

ESCENARIO A: DISTRIBUCIÓN HORARIA DE ENTRADAS Y SALIDAS DE VEHÍCULOS A COMERCIO NO COTIDIANO						
HORA	VIERNES			SÁBADOS		
	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS
19	282	265	15,51%	394	348	16,01%
20	194	247	12,50%	255	301	12,00%
21	88	159	7,00%	139	209	7,51%
22	0	123	3,49%	0	209	4,51%
Total	1.763	1.763	100%	2.319	2.319	100%

Fuente: elaboración propia

ESCENARIO A: DISTRIBUCIÓN HORARIA DE ENTRADAS Y SALIDAS DE VEHÍCULOS A COMERCIO MEDIANAS						
HORA	VIERNES			SÁBADOS		
	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS
10	332	83	2,50%	556	111	3,00%
11	415	166	3,50%	945	445	6,25%
12	664	498	7,00%	889	778	7,50%
13	581	664	7,50%	889	889	8,00%
14	415	581	6,00%	778	889	7,50%
15	332	415	4,50%	500	778	5,75%
16	498	332	5,00%	334	445	3,50%
17	1.079	747	11,00%	889	556	6,50%
18	1.329	1.079	14,50%	1.556	1.112	12,00%
19	1.329	1.246	15,51%	1.890	1.668	16,00%
20	913	1.163	12,50%	1.223	1.445	12,00%
21	415	747	7,00%	667	1.001	7,50%
22	0	581	3,50%	0	1.001	4,50%
Total	8.304	8.304	100%	11.117	11.117	100%

Fuente: elaboración propia

ESCENARIO A: DISTRIBUCIÓN HORARIA DE ENTRADAS Y SALIDAS DE VEHÍCULOS A HIPERMERCADO						
HORA	VIERNES			SÁBADOS		
	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS
10	341	49	4,00%	263	66	2,51%
11	390	244	6,50%	525	328	6,50%
12	390	341	7,50%	722	525	9,50%
13	341	390	7,50%	722	656	10,50%
14	244	293	5,51%	328	525	6,50%
15	244	244	5,00%	263	328	4,50%
16	293	244	5,51%	197	197	3,00%
17	439	390	8,50%	525	394	7,00%
18	731	634	14,00%	853	722	12,00%
19	780	731	15,49%	1116	984	16,00%
20	488	634	11,50%	656	853	11,50%
21	195	390	6,00%	394	591	7,50%
22	0	293	3,00%	0	394	3,00%
Total	4.875	4.875	100%	6.563	6.563	100%

Fuente: elaboración propia



ESCENARIO A: DISTRIBUCIÓN HORARIA DE ENTRADAS Y SALIDAS DE VEHÍCULOS A RESTAURACIÓN Y OCIO						
HORA	VIERNES			SÁBADOS		
	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS
10	0	0	0,00%	0	0	0,00%
11	0	0	0,00%	0	0	0,00%
12	5	0	1,00%	16	4	1,00%
13	19	5	2,00%	32	12	2,00%
14	29	11	5,00%	40	40	5,00%
15	27	27	9,00%	36	44	9,00%
16	13	37	14,00%	16	24	14,00%
17	11	27	16,00%	16	20	16,00%
18	13	16	4,00%	20	20	4,00%
19	27	8	2,00%	44	32	2,00%
20	43	27	8,00%	64	48	8,00%
21	53	50	20,00%	68	75	20,00%
22	27	58	19,00%	48	79	19,00%
Total	266	266	100%	397	397	100%

Fuente: elaboración propia

Considerando conjuntamente todos los usos, se da la siguiente distribución horaria:

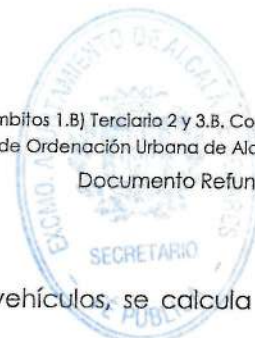
ESCENARIO A: DISTRIBUCIÓN HORARIA DE ENTRADAS Y SALIDAS DE VEHÍCULOS TODOS LOS USOS						
HORA	VIERNES			SÁBADOS		
	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS
10	744	150	2,94%	935	200	2,78%
11	893	445	4,40%	1.667	866	6,21%
12	1.200	945	7,05%	1.812	1.469	8,04%
13	1.064	1.200	7,44%	1.828	1.742	8,75%
14	776	1.008	5,87%	1.308	1.639	7,22%
15	674	774	4,76%	903	1.312	5,43%
16	910	684	5,24%	617	759	3,37%
17	1.758	1.323	10,13%	1.615	1.086	6,62%
18	2.355	1.958	14,18%	2.754	2.086	11,86%
19	2.418	2.250	15,35%	3.444	3.032	15,87%
20	1.638	2.071	12,19%	2.198	2.647	11,88%
21	751	1.346	6,89%	1.268	1.876	7,71%
22	27	1.055	3,56%	48	1.683	4,24%
Total	15.208	15.209	100,00%	20.397	20.395	100,00%

Fuente: elaboración propia

Se ha considerado una distribución horaria de afluencia al uso restauración-ocio asociada, principalmente, a la restauración, ya que este uso predomina sobre el de ocio en las instalaciones existentes.

Se observa que:

- La afluencia en sábado y las puntas producidas son significativamente mayores que los viernes.
- La hora punta de entradas del sábado se produce entre las 19:00 y las 20:00, con 3.444 vehículos, mientras que la de salidas se da, también, de 19:00 a 20:00, con 3.032.
- La hora punta global se identifica los sábados entre las 19:00 y las 20:00; hora en la que es máxima la suma de vehículos entrando/saliendo del parque comercial y los presentes en la red.



1º.2.7. Demanda de aparcamiento

Sobre la base de las entradas y salidas de vehículos, se calcula la demanda de aparcamiento para cada tramo horario.

ESCENARIO A: OCUPACIÓN DEL APARCAMIENTO						
HORA	LUN	MAR	MIÉ	JUE	VIE	SÁB
10	593	593	593	593	594	735
11	709	709	709	709	1.042	1.536
12	797	797	797	797	1.297	1.879
13	652	652	652	652	1.161	1.965
14	310	310	310	310	929	1.634
15	72	72	72	72	829	1.225
16	330	330	330	330	1.055	1.083
17	788	788	788	788	1.490	1.612
18	1.141	1.141	1.141	1.141	1.887	2.280
19	1.145	1.145	1.145	1.145	2.055	2.692
20	813	813	813	813	1.622	2.243
21	492	492	492	492	1.027	1.635
22	0	0	0	0	0	0

Fuente: elaboración propia

Se observa que la máxima demanda de aparcamiento se produce los sábados por la tarde, con una punta de 2.692 vehículos entre las 19:00 y las 20:00.

1º.3. ESCENARIO B: DESARROLLO DE LA PROPUESTA DEL PLAN ESPECIAL

1º.3.1. Viajes atraídos

En el escenario de desarrollo completo de la nueva propuesta, aplicando estándares obtenidos en centros comerciales de similares características al estudiado, se ha estimado un índice de frecuentación medio de 339 visitantes por cada 100 m² de superficie bruta alquilable (SBA). En la siguiente tabla se compendian las superficies consideradas, las ratios utilizados, y los resultados obtenidos.

ESCENARIO B: VIAJES SEMANALES ATRAÍDOS					
PROPUESTA	COMERCIAL NO COTIDIANO	COMERCIAL MEDIANAS	HIPERMERCADO	RESTAURACIÓN OCIO	TOTAL
m ² SBA TOTAL	14.200	37.600	12.500	6.500	70.800
Visitantes semana/100 m ² SBA	305	338	423	261	339
Visitantes / semana	43.310	127.088	52.875	16.965	240.238
Viajes diarios por cliente	2	2	2	2	2
Viajes-Visitantes - semana	86.620	254.176	105.750	33.930	480.476

NOTA: viajes*, se entiende los viajes diarios realizados por cada visitante (ida + vuelta). Fuente: elaboración propia

El índice de frecuentación global que resulta de la aplicación de los índices por usos es muy similar al obtenido en el Escenario A: 339 frente a 346.



1º.3.2. Distribución semanal de visitantes según la actividad principal

Se distinguen distintas distribuciones según los usos y el día de la semana. Ajustando resultados obtenidos de otros centros comerciales se estima para el Centro Comercial la siguiente distribución semanal de visitantes:

ESCENARIO B: DISTRIBUCIÓN SEMANAL DE VISITANTES AL CENTRO COMERCIAL (DÍA MEDIO =100%)						
ACTIVIDAD PRINCIPAL	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO
Comercio no cotidiano	88,52%	88,52%	88,52%	88,52%	106,23%	139,67%
Comercio medianas	86,47%	86,47%	86,47%	86,47%	108,65%	145,45%
Hipermercado	85,11%	85,11%	85,11%	85,11%	110,64%	148,94%
Restauración-ocio	82,82%	82,82%	82,82%	82,82%	107,67%	161,04%
Visitantes/día	34.548	34.548	34.548	34.548	43.475	58.570
Afluencia total diaria	86,3%	86,3%	86,3%	86,3%	108,6%	146,3%

Fuente: elaboración propia

Debe tenerse en cuenta que la diferencia de visitantes entre sábados y laborables para los distintos usos es de:

- Comercio no cotidiano: El número de visitantes en sábado es un 57% mayor que en días laborables.
- Comercio medianas: El número de visitantes en sábado es un 68% mayor que en días laborables.
- Hipermercado: El número de visitantes en sábado es un 75% mayor que en días laborables.
- Restauración-Ocio: El número de visitantes en sábado es el doble que en días laborables.

1º.3.3. Reparto modal

Dada la ubicación periférica del sector respecto al casco complutense, se ha supuesto un reparto modal de los viajes de acceso de los visitantes de:

- A pie:0%
- Transporte público:5%
- Vehículo privado:95%

1º.3.4. Ocupación media de los vehículos

La ocupación media de los vehículos varía en función del motivo del viaje. Se considera la siguiente distribución:

OCUPACIÓN MEDIA DEL VEHÍCULO PRIVADO POR ACTIVIDAD PRINCIPAL DEL VISITANTE			
COMERCIAL NO COTIDIANO	COMERCIAL MEDIANAS	HIPERMERCADO	RESTAURACIÓN - OCIO
3,2	3,2	1,9	2,7

Fuente: elaboración propia

1º.3.5. Número de vehículos que acceden al parque comercial

Aplicando las ratios de reparto modal y de ocupación del vehículo privado, se obtienen los siguientes flujos de vehículos que acceden al parque comercial.

ESCENARIO B: AFLUENCIA DIARIA DE VEHÍCULOS						
VIAJE	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO
Comercio no cotidiano	1.897	1.897	1.897	1.897	2.276	2.993
Comercio medianas	5.438	5.438	5.438	5.438	6.832	9.146
Hipermercado	3.750	3.750	3.750	3.750	4.875	6.563
Restauración-ocio	830	830	830	830	1.079	1.614
Vehículos/día	11.915	11.915	11.915	11.915	15.063	20.316

Fuente: elaboración propia

1º.3.6. Prognosis distribución horaria de llegada y salida de vehículos

Se han estimado las distribuciones de entradas y salidas de vehículos hacia/desde el parque comercial según los distintos usos. Se analizan viernes y sábados ya que corresponden a las situaciones más desfavorables.

Aplicando los estándares anteriores (reparto modal, ocupación, etc.) y las distribuciones horarias de llegadas y salidas típicas para cada actividad, se obtienen los siguientes datos de afluencia de vehículos.

ESCENARIO B: DISTRIBUCIÓN HORARIA DE ENTRADAS Y SALIDAS DE VEHÍCULOS A COMERCIO NO COTIDIANO						
HORA	VIERNES			SÁBADOS		
	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS
10	91	23	2,50%	150	30	3,01%
11	114	46	3,51%	254	120	6,25%
12	182	137	7,01%	239	210	7,50%
13	159	182	7,49%	239	239	7,99%
14	114	159	6,00%	210	239	7,50%
15	91	114	4,50%	135	210	5,76%
16	137	91	5,01%	90	120	3,51%
17	296	205	11,00%	239	150	6,50%
18	364	296	14,50%	419	299	11,99%
19	364	341	15,48%	509	479	16,51%
20	250	319	12,50%	329	389	11,99%
21	114	205	7,01%	180	269	7,50%
22	0	159	3,49%	0	239	3,99%
Total	2.276	2.276	100%	2.993	2.993	100%

Fuente: elaboración propia

ESCENARIO B: DISTRIBUCIÓN HORARIA DE ENTRADAS Y SALIDAS DE VEHÍCULOS A COMERCIO MEDIANAS						
HORA	VIERNES			SÁBADOS		
	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS
10	273	68	2,50%	457	91	3,00%
11	342	137	3,51%	777	366	6,25%
12	547	410	7,00%	732	640	7,50%
13	478	547	7,50%	732	732	8,00%
14	342	478	6,00%	640	732	7,50%
15	273	342	4,50%	412	640	5,75%
16	410	273	5,00%	274	366	3,50%



ESCENARIO B: DISTRIBUCIÓN HORARIA DE ENTRADAS Y SALIDAS DE VEHÍCULOS A COMERCIO MEDIANAS						
HORA	VIERNES			SÁBADOS		
	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS
17	888	615	11,00%	732	457	6,50%
18	1093	888	14,50%	1281	915	12,00%
19	1093	1025	15,50%	1555	1463	16,50%
20	752	956	12,50%	1006	1189	12,00%
21	342	615	7,00%	549	823	7,50%
22	0	478	3,50%	0	732	4,00%
Total	6.832	6.832	100%	9.146	9.146	100%

Fuente: elaboración propia

ESCENARIO B: DISTRIBUCIÓN HORARIA DE ENTRADAS Y SALIDAS DE VEHÍCULOS A HIPERMERCADO						
HORA	VIERNES			SÁBADOS		
	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS
10	341	49	4,00%	263	66	2,51%
11	390	244	6,50%	525	328	6,50%
12	390	341	7,50%	722	525	9,50%
13	341	390	7,50%	722	656	10,50%
14	244	293	5,51%	328	525	6,50%
15	244	244	5,00%	263	328	4,50%
16	293	244	5,51%	197	197	3,00%
17	439	390	8,50%	525	394	7,00%
18	731	634	14,00%	853	722	12,00%
19	780	731	15,49%	1116	984	16,00%
20	488	634	11,50%	656	853	11,50%
21	195	390	6,00%	394	591	7,50%
22	0	293	3,00%	0	394	3,00%
Total	4.875	4.875	100%	6.563	6.563	100%

Fuente: elaboración propia

ESCENARIO B: DISTRIBUCIÓN HORARIA DE ENTRADAS Y SALIDAS DE VEHÍCULOS A RESTAURACIÓN Y OCIO						
HORA	VIERNES			SÁBADOS		
	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS
10	0	0	0,00%	0	0	0,00%
11	32	0	0,00%	48	0	0,00%
12	54	0	1,00%	65	16	1,00%
13	97	22	2,00%	129	48	2,00%
14	108	43	5,00%	161	161	5,00%
15	97	108	9,00%	129	178	9,00%
16	54	151	14,00%	65	97	14,00%
17	43	108	16,00%	65	81	16,00%
18	108	65	4,00%	145	81	4,00%
19	108	32	2,00%	194	129	2,00%
20	129	108	8,00%	226	194	8,00%
21	151	205	20,00%	242	307	20,00%
22	97	237	19,00%	145	323	19,00%
Total	1.079	1.079	100%	1.614	1.614	100%

Fuente: elaboración propia

Considerando conjuntamente todos los usos, se da la siguiente distribución horaria:

HORA	VIERNES			SÁBADOS		
	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS
10	705	140	2,80%	870	187	2,60%
11	878	427	4,33%	1.604	814	5,95%
12	1.173	888	6,84%	1.758	1.391	7,75%
13	1.075	1.141	7,36%	1.822	1.675	8,61%
14	808	973	5,91%	1.339	1.657	7,37%
15	705	808	5,02%	873	1.356	5,49%
16	894	759	5,49%	626	780	3,46%
17	1.666	1.318	9,90%	1.561	1.082	6,50%
18	2.296	1.883	13,87%	2.698	2.017	11,60%
19	2.345	2.129	14,85%	3.439	3.055	15,98%
20	1.619	2.017	12,07%	2.217	2.625	11,92%
21	802	1.415	7,36%	1.365	1.990	8,26%
22	97	1.167	4,20%	145	1.688	4,51%
Total	15.063	15.065	100,00%	20.317	20.317	100,00%

Fuente: elaboración propia

La inclusión de reservar 5.000 m2 para una nueva instalación terciaria ligada al ocio y cultura, supone considerar una distribución horaria de accesos al uso restauración-ocio más uniforme que en el escenario A, donde esta distribución horaria se asociaba principalmente a la restauración.

Se observa que:

- La afluencia en sábado y las puntas producidas son significativamente mayores que los viernes.
- La hora punta de entradas del sábado se produce entre las 19:00 y las 20:00, con 3.439 vehículos, mientras que la de salidas se da, también, de 19:00 a 20:00, con 3.055.
- La hora punta global se identifica los sábados entre las 19:00 y las 20:00; hora en la que es máxima la suma de vehículos entrando/saliendo del parque comercial.



1º.3.7. Demanda de aparcamiento

Sobre la base de las entradas y salidas de vehículos, se calcula la demanda de aparcamiento para cada tramo horario.

ESCENARIO B: OCUPACIÓN DEL APARCAMIENTO						
HORA	LUN	MAR	MIÉ	JUE	VIE	SÁB
10	555	555	555	555	565	683
11	692	692	692	692	1.016	1.473
12	815	815	815	815	1.301	1.840
13	727	727	727	727	1.235	1.987
14	453	453	453	453	1.070	1.669
15	222	222	222	222	967	1.186
16	414	414	414	414	1.102	1.032
17	773	773	773	773	1.450	1.511
18	1.130	1.130	1.130	1.130	1.863	2.192
19	1.182	1.182	1.182	1.182	2.079	2.576
20	897	897	897	897	1.681	2.168
21	551	551	551	551	1.068	1.543
22	0	0	0	0	0	0

Fuente: elaboración propia

Se observa que la máxima demanda de aparcamiento se produce los sábados por la tarde, con una punta de 2.576 vehículos entre las 19:00 y las 20:00.

1º.4. COMPARACIÓN DE ESCENARIOS

A continuación, se sintetizan las principales diferencias entre los dos escenarios analizados.

En ambos escenarios la SBA total es similar, si bien la ordenación propuesta traslada parte de la SBA de "comercio medianas" a "comercio no cotidiano" y a restauración-ocio.

COMPARACIÓN DE ESCENARIOS: DISTRIBUCIÓN DE LA SBA		
USO	SBA (M²)	
	ORDENACIÓN ACTUAL	ORDENACIÓN PROPUESTA
Hipermercado	12.500	12.500
Comercio no cotidiano	11.000	14.200
Comercio medianas	45.700	37.600
Restauración y ocio	1.600	6.500
Suma	70.800	70.800

Fuente: elaboración propia

La configuración de usos del Escenario B supone una pequeña reducción en el número de visitantes totales, si bien esta reducción es poco significativa y representa tan sólo el 2% respecto al Escenario A

COMPARACIÓN DE ESCENARIOS: AFLUENCIA SEMANAL DE VISITANTES					
	COMERCIO NO COTIDIANO	COMERCIO MEDIANAS	HIPERMERCADO	RESTAURACIÓN OCIO	TOTAL
Escenario A	33.550	154.466	52.875	4.176	245.067
Escenario B	43.310	127.088	52.875	16.965	240.238

Fuente: elaboración propia

Al aplicar los índices de ocupación típicos para cada tipo de actividad principal, la diferencia de afluencia de vehículos entre ambos escenarios se reduce al 0,8%.

COMPARACIÓN DE ESCENARIOS: AFLUENCIA DIARIA DE VEHÍCULOS							
	LUN	MAR	MIÉ	JUE	VIE	SÁB	TOTAL
Escenario A	12.033	12.033	12.033	12.033	15.208	20.395	83.735
Escenario B	11.915	11.915	11.915	11.915	15.063	20.316	83.038

Fuente: elaboración propia

Los sábados, día de mayor afluencia, las diferencias entre las puntas de llegadas o salidas no son significativas, con diferencias que rondan el 0,8%.

COMPARACIÓN DE ESCENARIOS: DISTRIBUCIÓN DE LLEGADAS Y SALIDAS DE VEHÍCULOS - SÁBADOS						
HORA	ESCENARIO A			ESCENARIO B		
	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS	ENTRADAS	SALIDAS	% AMBOS
10	935	200	2,78%	870	187	2,60%
11	1.667	866	6,21%	1.604	814	5,95%
12	1.812	1.469	8,04%	1.758	1.391	7,75%
13	1.828	1.742	8,75%	1.822	1.675	8,61%
14	1.308	1.639	7,22%	1.339	1.657	7,37%
15	903	1.312	5,43%	873	1.356	5,49%
16	617	759	3,37%	626	780	3,46%
17	1.615	1.086	6,62%	1.561	1.082	6,50%
18	2.754	2.086	11,86%	2.698	2.017	11,60%
19	3.444	3.032	15,87%	3.439	3.055	15,98%
20	2.198	2.647	11,88%	2.217	2.625	11,92%
21	1.268	1.876	7,71%	1.365	1.990	8,26%
22	48	1.683	4,24%	145	1.688	4,51%
Total	20.397	20.397	100,00%	20.317	20.317	100,00%

Fuente: elaboración propia



El Escenario B presenta unos niveles de demanda de aparcamiento ligeramente inferiores al Escenario A. Durante la hora punta del sábado, esta diferencia es de, aproximadamente, un 4%.

COMPARACIÓN DE ESCENARIOS: DEMANDA DE APARCAMIENTO		
HORA \ DÍA	ESCENARIO A	ESCENARIO B
10	735	683
11	1.536	1.473
12	1.879	1.840
13	1.965	1.987
14	1.634	1.669
15	1.225	1.186
16	1.083	1.032
17	1.612	1.511
18	2.280	2.192
19	2.692	2.576
20	2.243	2.168
21	1.635	1.543
23	0	0

Fuente: elaboración propia

1º.5. CONCLUSIONES

Los cambios en la distribución espacial de los usos terciarios que propone el Plan Especial objeto de estudio, así como las actividades que se prevén, apenas tienen incidencia en la movilidad global atraída por el ámbito. La comparación de escenarios presenta, en todos los aspectos, reducciones de demanda de movilidad en el nuevo escenario planteado, si bien estas reducciones son poco significativas y sin incidencias de calado, ni en el conjunto del día punta (sábado) ni en la hora punta (19:00-20:00).



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESIÓN PLENARIA DE FECHA
16 FEB. 2021
de de 20.....
El Secretario General



ANEJO 3º.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 37/2003, DE 17 DE NOVIEMBRE, DEL RUIDO

Para justificación del cumplimiento de la Ley 37/2003 se ha realizado ESTUDIO ACÚSTICO. Dicho estudio se adjunta en forma de anejo en el DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO del presente Plan Especial.



ANEJO 4º.- MEMORIAS DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA



1º. VIABILIDAD ECONÓMICA

La aprobación del presente Plan Especial facultará a los titulares del suelo edificable, a la directa solicitud de las licencias que sean pertinentes para habilitar la ejecución material de sus determinaciones, tanto de edificación como de urbanización en las parcelas, así como las obras complementarias de urbanización que fuesen precisas.

1º.1. INVERSIONES

Las inversiones necesarias para el desarrollo de la ordenación contenida en el presente Plan Especial pueden dividirse en:

- 1) Las de edificación: ampliación del edificio del Centro Comercial existente (T2.1), y la nueva edificación del Terciario-Ocio (T2.2).
- 2) Las de urbanización, acondicionamiento y mantenimiento de lo existente en la parcela afectada.
- 3) Las complementarias de urbanización que sean necesarias.

1º.2. ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES

De conformidad con las previsiones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid corresponderá al Propietario de los terrenos integrantes del ámbito del Plan Especial, como propietario único, costear el importe de las obras tanto las de edificación y urbanización en parcela privada como cualquier otra obra complementaria que pudiese ser necesaria para ejecución del Plan Especial.

En cualquier caso, no implicará carga alguna para el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

1º.3. CAPACIDAD DE LOS PROPIETARIOS PARA ACOMETER EL DESARROLLO

IMMOCHAN S.A., es propietario del 100% de las parcelas lucrativas donde se sitúan las actuaciones previstas en desarrollo del Plan Especial, de lo que se deduce su total capacidad económica para acometer la ejecución de las actuaciones previstas en ellas, así como de las obras complementarias de urbanización que fuesen necesarias.

La capacidad económica se refiere tanto a los medios propios como a la capacidad crediticia suficiente, siendo titulares dominicales del suelo lucrativo que conforma el ámbito, que eventualmente puede servir de base a créditos hipotecarios para acometer las obras necesarias para la ejecución de la actuación.

No se considera la necesidad de efectuar un estudio económico-financiero que evalúe el coste de las actuaciones, comparándolo con la capacidad financiera y responsabilidad pública de las Administraciones, ya que en el caso que nos ocupa los costes económicos de las acciones serán a cargo exclusivamente sobre capital y entidades privadas.



2º. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La obligatoriedad de redactar las memorias en los instrumentos de ordenación de transformación urbanística (memoria de sostenibilidad) y/o en la ordenación de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística (memoria de viabilidad), se regula específicamente en el artículo 22 puntos 4 y 5 del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre).

"Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano.

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, (...):

El carácter de instrumento de ordenación para una actuación de "transformación urbanística" se desprende del artículo 7.1 del citado texto refundido:

"Artículo 7. Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias.

1. A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

a) Las actuaciones de urbanización, que incluyen:

1) Las de nueva urbanización, que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

2) Las que tengan por objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado, en los mismos términos establecidos en el párrafo anterior.

b) Las actuaciones de dotación, considerándose como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste.

El Plan Especial que se formula no es de nueva urbanización ni de reforma o renovación, ya que se mantiene la misma ordenación respecto de la urbanización existente. Por otra parte, tampoco se trata de una actuación de dotación, ya que no tiene por objeto aumentar las dotaciones públicas del ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística, ya que la propuesta del Plan Especial no aumenta la edificabilidad ni altera los usos proyectados para el ámbito.

Por otra parte, el Plan Especial únicamente tiene efectos para los titulares de derechos, sin afectar en modo alguno a las haciendas públicas.

Por todo lo referido anteriormente no es preceptivo al presente Plan Especial el incluir en su documentación un Informe o Memoria de sostenibilidad económica.



ANEJO 5º.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 7 DEL DECRETO 170/1998, DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID

El artículo 7.1.- Informe de la Comunidad de Madrid del Decreto 170/1998 recoge lo siguiente:

1. Todos los planes, proyectos o actuaciones de alcantarillado y todos los desarrollos urbanísticos deberán ser informados por la Comunidad de Madrid, cuando impliquen variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras. Para ello, el Ayuntamiento enviará a la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional una memoria descriptiva del plan, proyecto o actuación, al menos tres meses antes de la aprobación municipal de los mismos, en la que incluirá obligatoriamente el cálculo justificativo de los caudales a conectar.

Sin perjuicio de que sea necesaria la tramitación administrativa del presente Plan Especial, en relación con el informe exigido en el artículo 7.1 del Decreto 170/1998 en la Comunidad de Madrid, referir que la ordenación proyectada está contabilizada en el cómputo total evaluado en el vigente Plan General.

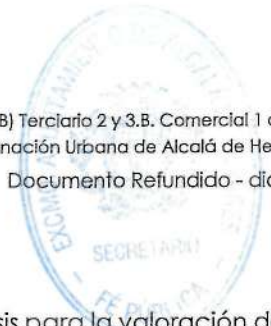
La propuesta que realiza el Plan Especial no altera los parámetros edificatorios, ni el uso, ni la edificabilidad globalmente considerada, y por tanto no supone variación en las condiciones que inciden en el funcionamiento de los emisarios o las depuradoras, por lo que se considera justificado la innecesaridad de la tramitación relativa al citado artículo del Decreto 170/1998.



ANEJO 6º.- MEMORIA DE VALORACIÓN DEL IMPACTO NORMATIVO EN RELACIÓN CON LA IGUALDAD, IDENTIDAD Y EXPRESIÓN DE GÉNERO

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESIÓN PLENARIA DE FECHA
de **16 FEB. 2021** de 20.....
El Secretario General,

Plan Especial en los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B. Comercial 1 del Polígono 25
del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid)
Documento Refundido - diciembre 2020



1º. INTRODUCCIÓN Y OBJETO

El presente Anejo constituye el documento del análisis para la valoración de impacto del planeamiento urbanístico desde la perspectiva sobre identidad o expresión de género realizada sobre la propuesta urbanística del presente Plan Especial.

Su redacción viene motivada tanto por la legislación estatal como por la autonómica, en orden a evaluar y minimizar el potencial impacto negativo en el marco del planeamiento urbanístico, entendido este como instrumento regulador o reglamentario, la afección tanto a nivel formal como de contenido.

El planeamiento que se considera, el presente Plan Especial, es un instrumento urbanístico de desarrollo, de carácter meramente técnico, al contrario de otros planeamientos, como es el planeamiento general, que incluyen políticas activas de diversos aspectos.

El planeamiento vigente contempla el uso terciario comercial en el ámbito territorial del Plan Especial y la ordenación que se plantea mantiene el mismo destino previsto tanto en el planeamiento general como en el pormenorizado, posibilitando una mejora en la distribución espacial de la edificación, no sólo sin introducir condiciones medioambientales adversas, sino mejorando las actuales.

El objetivo principal del Plan Especial es reordenar las instalaciones actuales del parque comercial para posibilitar la ampliación de las actividades del actual Centro Comercial La Dehesa, así como, la implantación de una nueva instalación destinada a albergar principalmente actividades terciarias recreativas ligadas al ocio y la cultura, posibilitando así la revitalización y modernización del Parque Comercial La Dehesa, una de las principales áreas de actividad de la ciudad de Alcalá de Henares. La actuación que se propone únicamente redistribuye la edificabilidad entre zonas del mismo uso, cumpliendo la totalidad del resto de condiciones de la edificación, por lo que no supone ni mayor ocupación del suelo, ni mayor altura de la edificación, ni la alteración de cualquier otro condicionante de la actual ordenación.

No obstante, es procedente este análisis habida cuenta la necesidad que incluso el propio documento, atendiendo a las cuestiones formales y proyectuales, se encuadre en las acciones tendentes a garantizar la integración en el planeamiento del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad o de expresión de género.

2º. MARCO LEGAL Y NORMATIVO

La regulación relativa al impacto sobre la perspectiva de género en las normas y reglamentos se articula para el territorio de la Comunidad de Madrid a través de la legislación estatal y la propia de la autonomía.

La aplicación a los instrumentos de planeamiento deviene por la consideración de estos como desarrollo reglamentario que directamente procede de la legislación del suelo, extremo éste que se acoge a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, STS de 4 de julio de 2016 (Rec. Cas, 1479/2015).



La legislación al respecto es la siguiente:

➤ **Legislación estatal**

Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno, y que modifica el artículo 24 de la Ley del Gobierno 50/1997 para introducir en su apartado 1, b) la exigencia de informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establecen en el mismo.

Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, de Igualdad Efectivas de Mujeres y Hombres.

El artículo 15 de esta Ley, recoge de forma transversal el principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres, debiendo informar dicho principio la actuación de todos los Poderes Públicos, para lo cual, *las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.*

De forma específica, el artículo 31 se refiere a la planificación urbana, recogiendo de forma textual:

Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.

1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.

2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público. Su disposición Final Tercera modifica, entre otros, el precepto citado de la Ley del Gobierno 50/1997, e introduce el nuevo artículo 26 de la misma en el que se exige, dentro de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, la preceptiva emisión de un Informe de Impacto por razón de género.

➤ *Legislación de la Comunidad de Madrid*

Ley Orgánica 3/1983, de 25 de febrero, de Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid, que contiene en materia de igualdad, el mandato del artículo 7.4 (artículo consonante con el 9.2 de la Constitución Española). El citado artículo dice que corresponde a los poderes públicos de la Comunidad de Madrid, en el ámbito de su competencia, promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integran sean reales y efectivas, remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social; atribuyendo a la Comunidad Autónoma (artículo 26.1.25) la competencia exclusiva en materia de promoción de la igualdad respecto a la mujer que garantice su participación libre y eficaz en el desarrollo político, social, económico y cultural. Estos preceptos deben ponerse directamente en relación con los objetivos generales y específicos de los instrumentos reglamentarios que de aprueben, entre los que están los planes urbanísticos.

Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación, cuyo artículo 45 dispone lo siguiente:

Artículo 45. Evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género

1. *Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.*

Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, cuyo artículo 21., *Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género*, dispone lo siguiente:

1. *La Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.*

2. *Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.*

3. *El citado informe de evaluación sobre orientación sexual e identidad de género debe ir acompañado en todos los casos de indicadores pertinentes en materia de diversidad sexual, identidad de género, mecanismos y medidas destinadas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre lesbianas, gais, bisexuales, transexuales, transgénero e intersexuales, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas promoviendo la igualdad y la no discriminación por razón de orientación sexual e identidad o expresión de género.*

3º. CONSIDERACIONES SOBRE EL PLAN ESPECIAL RESPECTO AL IMPACTO DE IDENTIDAD DE GÉNERO

Si entramos a analizar el impacto que puedan tener las determinaciones del Plan Especial bajo la perspectiva de género, como planeamiento urbanístico con disposiciones reguladoras, se puede abordar el tema desde dos aspectos, el puramente formal, considerando el vocabulario de su texto regulador, o desde las sus propias disposiciones normativas, es decir, analizando las determinaciones reguladoras que le son propias.



El Plan Especial es un plan urbanístico de desarrollo de las determinaciones del planeamiento marco, el vigente Plan General de Ordenación Urbana Alcalá de Henares, siendo su objeto la mejora urbana. Pocas son las determinaciones que el Plan Especial altera el marco de planeamiento de aplicación, y en todo caso, dichas determinaciones se mantienen dentro del marco del vigente Plan General de Ordenación Urbana Alcalá de Henares, siendo coherentes por tanto con su ordenación estructurante.

Específicamente lo único que se persigue mediante este planeamiento especial es la redistribución espacial de la edificabilidad asignada en suelos calificados de terciario comercial, posibilitando la actualización de las actividades terciarias del Parque Comercial del Polígono 25 del PGOU de Alcalá de Henares, modernizándolas de acuerdo con las actuales tendencias, a las necesidades y demandas de sus ciudadanos.

3º.1. **SOBRE LAS CUESTIONES FORMALES DEL PLAN**

Se analiza el Plan Especial como documento, sobre su tratamiento textual y literal, sobre el vocabulario utilizado.

El Plan Especial es un documento técnico, que se expresa en términos que no tienen nada que ver con cuestiones relativas al género, como consecuencia de la materia regulada, como se ve al considerar su propio objeto.

En los conceptos y en el vocabulario, tanto en las Memorias como en las Normas Urbanísticas, no se emplean términos que atenten en forma alguna contra la integridad de género, y, por tanto, no producen ningún impacto al respecto.

3º.2. **SOBRE LA MATERIA REGULADA EN EL PLAN ESPECIAL**

Lo único que se persigue mediante este planeamiento especial es la distribución espacial de la edificabilidad asignada en suelos calificados de terciario comercial, posibilitando la actualización de la edificación de las actividades terciarias existentes en el Parque Comercial del Polígono 25 del PGOU de Alcalá de Henares, modernizándolas de acuerdo con las necesidades y demandas de sus ciudadanos. La distribución de la edificabilidad propuesta implica nuevas determinaciones de volumetría, a las que se tendrá que ceñir la nueva edificación que se construya, determinaciones éstas de carácter no estructurante, propias del planeamiento de desarrollo.

4º. **ELEMENTOS SUSCEPTIBLES DE SER AFECTADOS POR LA ORDENACIÓN DEL PLAN ESPECIAL BAJO LA PERSPECTIVA DE GÉNERO**

Si consideramos los factores que en el planeamiento urbanístico pueden ser objeto de análisis con perspectiva de género, se deduce que los mismos no son procedentes en este caso.

Los elementos del planeamiento susceptibles de producir impacto se pueden enmarcar en dos aspectos globales fundamentales: a) gestión del tiempo/movilidad y b) seguridad. En la aplicación práctica de estos, los principales elementos considerados en el análisis, generalmente aceptados, se refieren a:

- La población, su crecimiento, desagregación por sexo, y proyecciones de crecimiento y evolución.
- Factores económicos y mercado de trabajo,
- El trazado y diseño de las redes de comunicación viarias y transporte público.

- El diseño y ubicación de las zonas verdes y los espacios libres, de su accesibilidad y relación con otros usos urbanísticos (residenciales, terciarios, industriales, equipamientos, etc.).
- Diseño y localización de las dotaciones, (equipamientos, servicios e infraestructuras), su accesibilidad y su relación con otros usos urbanísticos (residenciales, terciarios, industriales, espacios libres y zonas verdes, etc.)

El Plan Especial que se analiza no establece determinaciones sobre ninguno de los aspectos anteriormente enumerados. En resumen, las determinaciones de planeamiento, que se concretan en las que han de producir la edificación permitida, no inciden en forma alguna ni suponen un impacto negativo en cuanto a la perspectiva de género, considerada ésta en los términos a que hace referencia la legislación vigente en la materia.

5º. MEDIDAS PARA PREVENIR Y REDUCIR LOS EFECTOS DEL PLANEAMIENTO BAJO LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

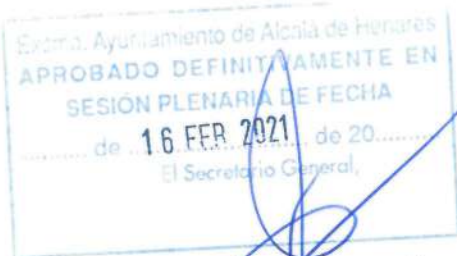
Como se ha visto en los puntos anteriores el Plan Especial no tiene efectos reconocibles que produzcan impacto alguno en materia de identidad de género.

No obstante, los anterior, tanto a nivel formal del documento como en cuanto a las propias determinaciones normativas, el Plan Especial se posiciona, por su propio contenido normativo, en lo determinado en el artículo 4 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.





ANEJO 7º.- MEMORIA DE ANÁLISIS DEL IMPACTO NORMATIVO EN RELACIÓN CON LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA



1º. INTRODUCCIÓN Y OBJETO

El presente anejo constituye la Memoria para valoración del impacto desde la perspectiva de la infancia, adolescencia y la familia de la propuesta urbanística del presente Plan Especial.

Su redacción viene motivada por la legislación estatal, en orden a evaluar y minimizar el potencial impacto negativo en el marco del planeamiento urbanístico, entendido este como instrumento regulador o reglamentario.

El planeamiento que se considera, el presente Plan Especial, es un instrumento urbanístico de desarrollo, de carácter meramente técnico, al contrario de otros planeamientos, como es el planeamiento general, que incluyen políticas activas de diversos aspectos.

El planeamiento vigente contempla el uso terciario comercial en el ámbito territorial del Plan Especial y la ordenación que se plantea mantiene el mismo destino previsto tanto en el planeamiento general como en el pormenorizado, posibilitando una mejora en la distribución espacial de la edificación, no sólo sin introducir condiciones medioambientales adversas, sino mejorando las actuales.

El objetivo principal del Plan Especial es reordenar las instalaciones actuales del parque comercial para posibilitar la ampliación de las actividades del actual Centro Comercial La Dehesa, así como, la implantación de una nueva instalación destinada a albergar principalmente actividades terciarias recreativas ligadas al ocio y la cultura, posibilitando así la revitalización y modernización del Parque Comercial La Dehesa, una de las principales áreas de actividad de la ciudad de Alcalá de Henares. La actuación que se propone únicamente redistribuye la edificabilidad entre zonas del mismo uso, cumpliendo la totalidad del resto de condiciones de la edificación, por lo que no supone ni mayor ocupación del suelo, ni mayor altura de la edificación, ni la alteración de cualquier otro condicionante de la actual ordenación.

2º. LEGISLACIÓN DE APLICACIÓN

La Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y la adolescencia. Esta ley ha realizado unas modificaciones normativas que afectan a la elaboración de las normas legales y reglamentarias, que a continuación se detallan

Se añade el **Artículo 22 quinquies**. *Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia, a la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, con el siguiente contenido: "Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia".*

Además, se añade una **Disposición adicional décima**. *Impacto de las normas en la familia, a la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de las Familias Numerosas, donde se dice que: "Las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia".*

Considerando estas modificaciones y, dada la obligatoriedad de esta legislación, por un lado, de forma supletoria (Disposición Adicional 21 de la Ley Orgánica 1/1996), y por otro, como legislación básica (Disposición Final 1ª de la Ley 40/2003), resulta oportuno la elaboración de la presente memoria.



3º. IDENTIFICACIÓN DE LA NORMA

La norma sobre la que se realiza esta memoria es la Normativa Urbanística del denominado *Plan Especial en los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B Comercial 1 del Polígono 25 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid)*.

El Plan Especial es un plan urbanístico de desarrollo de las determinaciones del planeamiento marco, el vigente Plan General de Ordenación Urbana Alcalá de Henares, siendo su objeto la mejora urbana. Pocas son las determinaciones que el Plan Especial altera el marco de planeamiento de aplicación, y en todo caso, dichas determinaciones se mantienen dentro del marco del vigente Plan General de Ordenación Urbana Alcalá de Henares, siendo coherentes por tanto con su ordenación estructurante.

Específicamente lo único que se persigue mediante este planeamiento especial es la distribución espacial de la edificabilidad asignada en dos zonas de terrenos calificados de terciario comercial, posibilitando la actualización de las actividades terciarias del Parque Comercial del Polígono 25 del PGOU de Alcalá de Henares, modernizándolas de acuerdo con las actuales tendencias, a las necesidades y demandas de sus ciudadanos.

4º. IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS

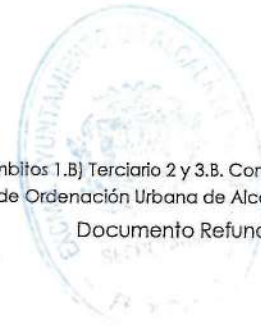
Analizado el Plan Especial, hay que señalar que ninguna de las disposiciones contenidas en él, contiene impacto sobre la esfera normativa relativa a la protección del menor y la adolescencia, ni tampoco a la protección de la familia.

El Plan Especial es un documento técnico, que se expresa en términos que no tienen nada que ver con cuestiones relativas a la protección del menor y la adolescencia, ni a la protección de la familia, como consecuencia de la materia regulada, como se ve al considerar su propio objeto.

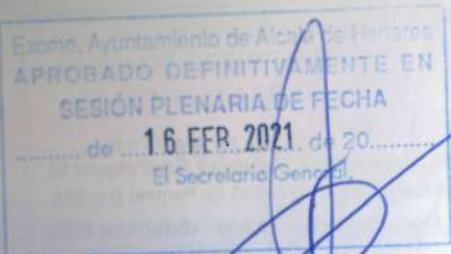
Las Normas del Plan, en sus diferentes artículos, únicamente regula condiciones de la edificación, resultado de la propuesta espacial de distribución de la edificabilidad que realiza. Ningún aspecto de la propuesta puede representar efecto alguno sobre las materias valoradas, entendiéndose que de ninguna manera pueden comportar ningún riesgo a sus efectos.

De todo lo anterior, se puede concluir que el Plan Especial valorado, no tiene impacto con respecto a la infancia, adolescencia, y a la familia.





**ANEJO 8º.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY
8/1993, DE 22 DE JUNIO, DE PROMOCIÓN DE LA
ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE LAS BARRERAS
ARQUITECTÓNICAS**



Plan Especial en los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B. Comercial 1 del Polígono 25
del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid)
Documento Refundido - diciembre 2020



La Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, en su Disposición adicional décima, refiere lo siguiente:

1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los Reglamentos correspondientes.

2. Las Ordenanzas de edificación vigentes se adaptarán a las previsiones de esta Ley y demás disposiciones que la desarrollan. Los Ayuntamientos llevarán a cabo las adaptaciones de sus Ordenanzas, en cuanto quede dispuesto en la presente Ley, en el plazo de un año, sin perjuicio de la eficacia de la misma desde su entrada en vigor.

El desarrollo legislativo se realiza mediante el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Por tanto, este Anejo se realiza para justificación del cumplimiento del presente Plan Especial del apartado 1. de la Disposición adicional décima de la Ley 8/1993.

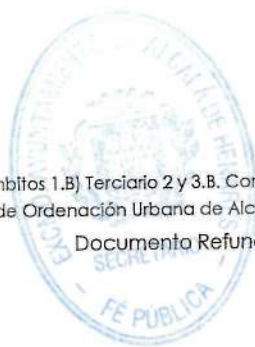
El presente Plan Especial no afecta a suelos públicos, y por tanto su desarrollo no implica obras de urbanización, con la excepción de aquellas complementarias que fueran necesarias por exigencias de las compañías suministradoras, para dar servicio a la edificación. Su desarrollo se llevará a cabo mediante los correspondientes proyectos de edificación y obras de urbanización en parcelas privadas.

El marco normativo de planeamiento de aplicación para la ejecución de las obras a ejecutar para el desarrollo de las actuaciones que prevé el Plan Especial, ampliación del Centro Comercial actual y nueva edificación para actividades terciarias de ocio es el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares y demás ordenanzas municipales, debiendo, en cualquier caso, cumplir los proyectos que definan las obras con las determinaciones y criterios que les sean de aplicación establecidos en la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas, y en el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

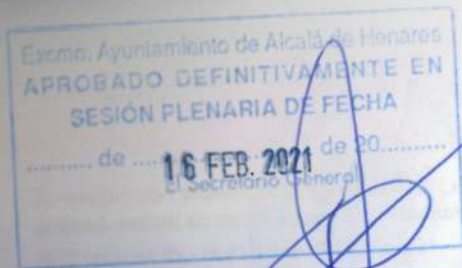
No obstante, lo anterior, la Normativa del Plan Especial recoge de forma específica, en sus Normas Urbanísticas, el obligado cumplimiento de la citada Ley y de su Reglamento.

Plan Especial en los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B. Comercial 1 del Polígono 25
del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid)

Documento Refundido - diciembre 2020



ANEJO 9º.- CUMPLIMENTACIÓN DEL CONTENIDO DE LOS INFORMES SECTORIALES EMITIDOS EN EL PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN



Plan Especial en los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B. Comercial 1 del Polígono 25 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Madrid)
Documento Refundido - diciembre 2020



El presente Anejo se redacta con la finalidad de recoger la forma de en qué se incorporan al documento del Plan Especial las consideraciones y/o condicionantes derivados de los Informes Sectoriales emitidos en el procedimiento de Alcalá de Henares, Servicio de Planeamiento y Gestión del Área de Desarrollo Urbano Sostenible y Servicios a la Ciudad, de fecha 8 de septiembre de 2020, con el fin de seguir la tramitación del expediente, en orden a su sometimiento al Pleno del Ayuntamiento, para su Aprobación Definitiva, si procede.

Los informes sectoriales emitidos en el procedimiento de tramitación son:

- Informe de la Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible- Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de Fecha 5 de marzo de 2020
- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, de fecha 4 de febrero de 2020
- Informe de la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, de fecha 6 de febrero de 2020
- Informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, de fecha 20 de agosto de 2020

➤ **Informe de la Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible- Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas**

El informe se estructura en 4 puntos: Antecedentes, Contenido y Alcance del Plan, Determinación de la Evaluación Ambiental Estratégica e Informe Ambiental Estratégico. Es en este último punto donde realiza consideraciones a tener en cuenta en el desarrollo del Plan Especial, indicando expresamente que los condicionantes se recojan en el documento del Plan Especial.

Para la cumplimentación de lo requerido en el informe se incluye un nuevo artículo en la normativa del Plan Especial, **Artículo 5. Informe ambiental estratégico: Condicionales ambientales**, cuyo contenido recoge textualmente las consideraciones realizadas, que son:

Se deberán tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial, los siguientes condicionantes ambientales:

- En relación con el LIC, por encontrarse afectado el plan por el LIC ES310001 Cuencas de los ríos Jarama y Henares, habrá de tener en consideración además de la Directiva 92/62/CE, la Directiva 97/62/CE y el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales de la fauna y flora silvestres en el territorio y los Reales Decretos 11/93/1998, de 12 de junio y 1421/2006, de 1 de diciembre que lo modifican así lo dispuesto sobre espacios protegidos de la Red Natura 2000 en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y el Plan de Gestión de la ZEC-LIC, Cuencas de los ríos Jarama y Henares.
- Muy próximo al ámbito discurre el río Henares, por lo que se deberá tener en cuenta las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y su desarrollo reglamentario, así como las previsiones sobre el dominio público hidráulico de las zonas de servidumbres de los cauces contenidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid y, en su caso, el informe de Confederación Hidrográfica del Tajo que pudiera determinar condicionantes a la actividad urbanística.
- Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan: En las áreas acústicas del ámbito se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que desarrolla la Ley 37/2003.

El Informe Ambiental Estratégico se incluye en este documento en su Anejo 1.



➤ **Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.**

Después de una breve descripción de la actuación el informe se estructura en los siguientes apartados Existencia del recurso hídrico, Situación Concesional, Afección a cauces públicos, Vertidos e infraestructuras de las redes de saneamiento y Afección a las zonas protegidas. Su contenido no requiere ni implica ninguna nueva incorporación de condiciones al documento del Plan Especial.

Este Informe queda incluido en el presente Anejo 9.

➤ **Informe de la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad de Madrid**

El informe se estructura en los siguientes apartados: Antecedentes, Objeto y ámbito del Plan Especial, Efectos sobre el patrimonio histórico, y Conclusión. En este último apartado indica expresamente que el Informe es favorable con tres prescripciones, refiriéndose una de ellas a la determinación de que el documento que se apruebe definitivamente deba incluir las otras dos.

Para la cumplimentación de lo requerido en el informe se incluye un nuevo artículo en la normativa del Plan Especial, **Artículo 6. Condiciones de patrimonio cultural**, cuyo contenido recoge textualmente las prescripciones realizadas, que son:

- En cumplimiento de los artículos 28 y 30 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, las obras o remociones de terreno que afecten al yacimiento "La Dehesa" (proyectos de urbanización, proyectos de ejecución, etc) deberán contar con la autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- En cumplimiento del artículo 19 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de patrimonio histórico de la Comunidad de Madrid, la Dirección General de Patrimonio Cultural deberá autorizar cualquier intervención en la Zona arqueológica denominada "Yacimiento Esgaravita, Villa Romana del Val y Necrópolis de los Afligidos". Incoado Bien de Interés Cultural por resolución de 24 de octubre de 1988.

El Informe queda incluido en el presente Anejo 9.

➤ **Informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento**

El informe recoge expresamente que es favorable, en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, con consideraciones. Dichas consideraciones se refieren a cuatro puntos:

- Reflejar en los planos, a una escala adecuada, y en la parte normativa del PE, las zonas de protección (zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección), y la arista exterior de la explanación a partir de la cual se acotan esas zonas, indicándose en la Memoria y/o Ordenanzas las limitaciones establecidas para dichas zonas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, y su Reglamento General (RD 1812/1994, de 2 de septiembre).
- Reflejar en los planos, a una escala adecuada, y en la parte normativa del PE, la línea límite de edificación y la arista exterior de la calzada a partir de la cual se acota la mencionada línea, indicándose en la Memoria u Ordenanzas la prohibición de cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas), a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes, desde dicha línea hasta la carretera, según establece la Ley de Carreteras en su artículo 33 y el Reglamento de Carreteras en sus artículos 84 y 87.



- Garantizar el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y de los Reales Decretos que la desarrollan en especial su **artículo 20. Edificios**:
 1. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.
 2. Los ayuntamientos, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente y, en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

- La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento deberá garantizarse que el tráfico que circula por los mismos no afecte con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

Para complementar lo requerido de añade un nuevos **artículo 7. Condiciones de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento**. Así mismo, se incorpora al Plan Especial un nuevo plano, **plano 5.- Zonas de protección de la Carretera**, donde se grafican las líneas solicitadas para la definición de las zonas de protección de acuerdo a la legislación estatal en materia de carreteras (Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y Reglamento general de carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre). También se incide específicamente para el Área de Edificación T.2.1, en el apartado correspondiente a la descripción de la propuesta de la Memoria, el obligado cumplimiento de las limitaciones de establecidas por la legislación estatal de carreteras para la edificación en el área T.2.1

La carretera A-2 en el tramo frente a la actuación objeto del presente Plan Especial atraviesa una zona urbana, contando con vías de servicio a ambos márgenes de ella desde donde se realizan las prestaciones necesarias, accesos rodados a las parcelas, paradas de autobús, y acceso peatonal al contar la vía de servicio de aceras.

De acuerdo al artículo 29 de la Ley 37/2015 en este caso la arista exterior de la explanación coincidirá con la arista del bordillo del acerado más cercana a la vía más exterior de la Red de Carreteras del Estado, que en nuestro tramo es la vía de servicio de la margen sur. Por tanto, la arista exterior de la explanación es coincidente con la arista del bordillo del acerado existente colindante a la vía de servicio de la carretera. A partir de ella se acotan las líneas que definen la zona dominio público de la carretera (para vías de servicio 3 m), zona de servidumbre (para autovías 25 m) y zona de afección (para autovías 100 m).



De otra parte y de acuerdo con el artículo 33 de la anterior citada Ley 37/2015, la línea de límite de edificación, que delimita la zona de limitación a la edificabilidad, en autovías se sitúa a 50 m medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de su calzada más próxima, que es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

En el nuevo plano 5, recoge la totalidad de las líneas que definen las zonas de protección de la carretera A-2.

El Informe emitido queda incluido en el presente Anejo 9.

