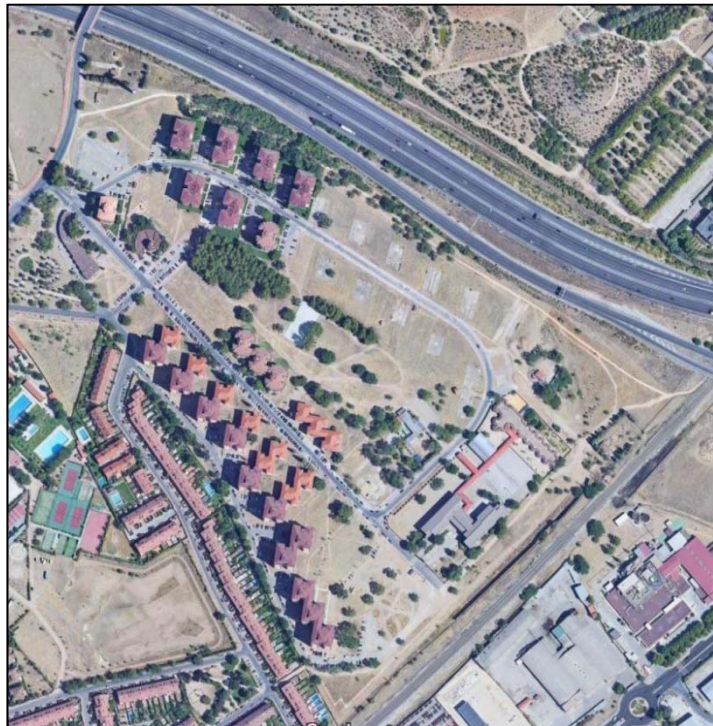


## **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3**

### **DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A "CIUDAD DEL AIRE" DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE HENARES (MADRID) - Documento para Aprobación definitiva-**

---



---

**PROMOTOR: Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa**

*Equipo redactor:*

*Ignacio Pemán Gavín. Abogado. Técnico Urbanista*

*Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista*

*José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico en Evaluación Ambiental*

-Agosto 2022-

## **ÍNDICE**

### **I.- ANTECEDENTES**

- I.1.- Justificación de las modificaciones realizadas respecto al texto aprobado inicialmente
- I.2.- Promotor y equipo redactor
- I.3.- Planeamiento vigente
- I.4.- Normativa de aplicación
- I.5.- Documentación

### **II.- OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN**

- II.1.- Objetivos
- II.2.- Alcance de la Modificación Puntual y encuadre normativo
- II.3.- Localización y estructura de la propiedad

### **III. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

- III.1.- Oportunidad y conveniencia
- III.2.- Cumplimiento de los estándares de reserva para la red pública de equipamientos
- III.3.- La modificación de la densidad no supone un incremento poblacional respecto del escenario que previó el Plan Parcial de 1971. Suficiencia de las redes de infraestructuras. Soluciones de movilidad
- III.4.- Afección a parcelas de titularidad pública
- III.5.- Medidas de protección del medio ambiente

### **IV.- DOCUMENTO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL**

### **V.- CORRECCIÓN DE ERRORES Y DISCREPANCIAS DETECTADAS**

### **ANEXO I.- Planos vigentes y propuestos**

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

**ANEXO II.-** Informe de análisis del impacto de la ordenación en la igualdad, la identidad y la expresión de género, el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia, y la garantía de la accesibilidad y cumplimiento de la normativa de supresión de barreras arquitectónica

**ANEXO III.-** Documento Ambiental Estratégico

**ANEXO IV.-** Informe de viabilidad técnica y económica

**ANEXO V.-** Resumen ejecutivo

**ANEXO VI.-** Estudio acústico

**ANEXO VII.-** Estudio de tráfico

**ANEXO VIII.-** Informes sectoriales

## **I.- ANTECEDENTES**

### **I.1.- Justificación de las modificaciones realizadas respecto al texto aprobado inicialmente**

El presente documento de Modificación de Plan Parcial tiene por objeto adecuar el contenido del documento aprobado inicialmente por la Excm. Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 9 de julio de 2021, para dar cumplimiento a las prescripciones establecidas en dicho Acuerdo y en los informes municipales y sectoriales emitidos desde su aprobación inicial, a efectos de su aprobación definitiva.

En concreto, las modificaciones del presente documento, junto con su correspondiente justificación, son las siguientes:

a) Se han corregido los errores existentes en relación con el número total de viviendas del ámbito que fueron reseñados en el informe emitido por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos del Servicio de Infraestructuras emitido con fecha 7 de junio de 2021 y que recogió el Acuerdo de aprobación inicial.

De esta manera, se prevé en la presente Memoria que el número total de viviendas del ámbito reside en 1.888, de las que 1.076 se ubicarán en las parcelas pendientes de edificar.

Así mismo, también se han subsanado las referencias al número de viviendas recogidas en el Informe de Análisis del impacto de la ordenación en la Igualdad, la identidad y la expresión de género, en la infancia, la adolescencia y la familia y en la accesibilidad, y en el Documento Ambiental Estratégico que se no ajustaron a dichos números de viviendas.

b) Durante la tramitación del expediente, a la vista de las alegaciones formuladas por los vecinos en relación con los potenciales ruidos derivados del tráfico de vehículos de la Autovía A-2, el Ayuntamiento requirió al promotor de la Modificación que elaborara un estudio acústico para comprobar el cumplimiento de la calidad acústica de acuerdo con el Real Decreto 1367/2007 y la Ley 37/2003, y, en su caso, determinar las medidas correctoras necesarias para minimizar los posibles impactos acústicos.

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

De conformidad con ello, se ha elaborado un estudio acústico, que se acompaña al presente documento como Anexo VI, en el que se prevé que para cumplir con los objetivos de calidad acústica (OCAs) se propone como medida correctora la modificación de las pantallas acústicas existentes en los términos que se recogen en el apartado III.5.2 de nueva creación.

Así mismo, en dicho apartado se establecen las garantías que resultan necesarias para la ejecución de las medidas correctoras previstas en el estudio acústico, tal como exige el informe emitido por el Arquitecto municipal de fecha 23 de junio de 2022.

c) Se incorpora como Anexo VII el Estudio de tráfico mediante el que se evalúa el impacto e incidencia de la modificación de la ordenación planteada en el entorno del P.K. 32+000 de la A-2, tal como exigió el informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid con fecha 8 de octubre de 2021. Informe que, como se ha indicado, se incorpora a la presente Modificación Puntal, tal como exige el informe del Arquitecto municipal citado anteriormente.

d) Se ha añadido, como se ha indicado previamente, un nuevo apartado III.5, denominado "Medidas de protección del medio ambiente", en el que se incluye un subapartado específico denominado "medidas de protección ambiental", en el que se incluyen las medidas preventivas y correctoras propuestas en el Documento Ambiental Estratégico y las consideraciones recogidas en el propio informe, que hacen referencia a la protección frente a la contaminación acústica y atmosférica. También se incluyen en dicho apartado las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso derivadas de la legislación sectorial del sector ferroviario.

De esta manera, se da cumplimiento al Informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura con fecha 29 de abril de 2022, en el que se previó la inclusión de un apartado específico con este contenido, y al informe emitido por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) con fecha 21 de octubre de 2021, que estableció la necesidad de incluir una referencia expresa tanto a la legislación sectorial como a las citadas limitaciones y restricciones de uso. También se da cumplimiento al informe técnico municipal citado previamente, en el que se reiteran dichas prescripciones.

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

e) Se incluyen los informes sectoriales a los que se hace referencia a continuación, como Anexo VIII, tal como exige el informe emitido por el Arquitecto municipal con fecha 23 de junio de 2023.

- Informe emitido por el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) con fecha 21 de octubre de 2021.
- Informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo con fecha 26 de noviembre de 2021.
- Informe emitido por el Ministerio de Defensa con fecha 29 de noviembre de 2021.
- Informe emitido por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de fecha 29 de abril de 2022.
- Informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid con fecha 13 de junio de 2022.

f) Se ha suprimido del cómputo de las zonas verdes locales las porciones de las parcelas P-40 y P-39, que cuentan con dicha calificación, pero fueron afectadas con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial de Mejora por la expropiación para la ampliación de la A-2 mediante la ejecución de un tercer carril; también se suprime de dicho cómputo la superficie de la vía pecuaria que discurre por el ámbito por pertenecer a la red supramunicipal.

Se trata de una prescripción recogida en el informe del Arquitecto municipal de continua referencia, en estimación de las alegaciones formuladas durante el período de información pública.

De conformidad con ello, se modifica el cuadro de reservas de equipamientos y zonas recogido en el apartado III.2 y el cuadro del apartado 1.5 de la Memoria para recoger la superficie de zonas verdes de la red local, una vez excluidas las superficies citadas anteriormente. La superficie total de zonas verdes del Sistema Local existente en el ámbito tras las expropiaciones sufridas posteriormente a la aprobación definitiva del plan parcial de mejora sigue siendo muy superior a la reserva mínima prevista en la legislación urbanística. Así mismo, se elabora un nuevo plano de ordenación (ORD. 17), en el que se grafían las superficies de las zonas verdes que no computan como zonas verdes locales, a las que se ha hecho referencia.

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

g) Se modifica la norma 3 y, en concreto, el artículo 3.10.3.3 de la Normativa Urbanística, para permitir el uso automóvil grupo V, de modo que en las parcelas de equipamientos puedan emplazarse, como uso complementario, aparcamientos subterráneos para residentes de superficie superior a 2.500 m<sup>2</sup>, y de este modo hacer viable su inclusión dentro de los Planes Municipales de Aparcamientos, tal como exige el informe del Arquitecto municipal de 23 de junio de 2022. Se pretende con ello facilitar la creación de plazas de aparcamiento privadas que puedan ofertarse a los propietarios de las viviendas existentes actualmente.

h) Se modifica, con esta misma finalidad, la norma 1 y, en concreto, el artículo 3.10.1.3 de la Normativa Urbanística, para aumentar la ocupación bajo rasante y eliminar la limitación a 2 sótanos, de manera que se posibilite en los nuevos edificios residenciales la ejecución de un número de plazas de aparcamiento superior a la dotación obligatoria. Así mismo, se prevé que la solución planteada permita el ajardinamiento de, al menos, el 30% de la superficie libre de parcela, tal como exige el informe citado del Arquitecto municipal.

i) Se corrige un error existente en el texto de la norma 4 (aplicable a la parcela pública P-20.B), y, en concreto, en el artículo 3.10.4.4 de la Normativa Urbanística, relativo a la ocupación máxima. En la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial de Mejora se modificaron todas superficies máximas de ocupación incrementándose hasta el 50% (excepto en las parcelas de uso deportivo y educativo que es del 25%), tal como figura en el cuadro del plano de ordenación ORD.16 modificado. Sin embargo, por error, no se modificó el texto del artículo anteriormente citado, en el que sigue figurando la referencia al 34% que tenía antes de la modificación aprobada.

Por ello, se corrige este error para posibilitar la materialización de toda la edificabilidad no lucrativa disponible en planta baja, dando viabilidad técnica a la posible implantación de un edificio comercial que pueda dar servicio al barrio, en cumplimiento de la prescripción prevista en el informe técnico municipal de 23 de junio de 2022.

j) Tal como se prevé en el informe de la Demarcación de Carreteras de 13 de junio de 2022 y establecen tanto el citado informe municipal como el informe del Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos del Ayuntamiento de 1 de julio de 2022, en el nuevo plano de ordenación ORD.17 se refleja la nueva línea límite

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

de edificación prevista en el citado informe sectorial y establecida en el Estudio de Delimitación de Tramo Urbano por la nueva situación sobrevenida por la expropiación para la ampliación de la Autovía A-2 -posterior a la aprobación definitiva del Plan Parcial de Mejora-.

También se suprime la línea de edificación en el Plano del resumen ejecutivo que se incluye como Anexo V, ya que constituye un dato que no guarda relación con el objeto del plano, en cuanto versa sobre la delimitación de los ámbitos de actuación y el alcance de la alteración de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora.

## **I.2.- Promotor y equipo redactor**

El promotor de la presente Modificación Puntual de Plan Parcial reside en el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (en adelante INVIED).

Dicho organismo autónomo dependiente del Ministerio de Defensa y adscrito la Secretaría de Estado de Defensa ha adjudicado la elaboración de dicho documento al Abogado y Técnico Urbanista D. Ignacio Pemán Gavín, en cuyo equipo redactor se integra el Abogado urbanista D. Germán Jiménez Ruiz y el Abogado y Técnico en Evaluación de Impacto Ambiental D. José Luis de Miguel Aubán.

## **I.3.- Planeamiento vigente**

### **a) Plan General de Ordenación Urbana**

El municipio de Alcalá de Henares cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de fecha 5 de julio de 1991 (publicado en el BOCM de 18 de julio de 1991); instrumento de planeamiento general que actualmente se encuentra en revisión, en concreto, en fase de Avance.

El Plan General de Ordenación Urbana, por lo que interesa a efectos del presente documento, clasificó los terrenos del Polígono 21-A -propiedad del INVIED- como suelo urbano, de uso residencial. Polígono que tiene una superficie de 257.864,97 m<sup>2</sup> y que se ubica al Noreste del núcleo urbano de Alcalá de Henares, siendo sus límites los siguientes: Norte y Noreste, autovía

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental



A-2 Madrid-Zaragoza; Sur y Sureste, línea de ferrocarril; y al Oeste, suelo urbano residencial.

Dicho instrumento de planeamiento general remitió el régimen urbanístico de este ámbito a la normativa urbanística del planeamiento anterior, como planeamiento recogido, en concreto, al Plan Parcial de 1971, que previó un número máximo de viviendas de 1.535 viviendas, y que fue objeto de una gestión urbanística y de un desarrollo incompleto.

b) Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A

Mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada con fecha 16 de febrero de 2010 se aprobó definitivamente el Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A del Plan General, al amparo de lo dispuesto en el artículo 47.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, que versa sobre "los Planes Parciales (que) tengan por objeto operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejora urbanas... en suelo urbano no consolidado". El Acuerdo de aprobación definitiva fue objeto de publicación en el BOCM de fecha 10 de septiembre de 2010.

El Plan Parcial fue promovido por el INVIED (en aquel momento Instituto para la Vivienda de las fuerzas Armadas del Ministerio de Defensa) en virtud de un convenio suscrito entre dicho organismo autónomo -en su condición de propietario único- y el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Dicho Plan Parcial se aprobó con el objetivo de finalizar y completar la urbanización de este ámbito -que contaba en aquel momento con 812 viviendas construidas-, fundamentalmente en lo que respecta a la trama viaria -que también fue objeto de modificación- y las redes de servicios internas y de conexión con el exterior para permitir su total integración, así como mejorar la urbanización existente, permitir la equidistribución de beneficios y cargas mediante el preceptivo Proyecto de Reparcelación y la materialización de la cesión de las superficies dotacionales al Ayuntamiento, y prever una normativa urbanística se adecuara al régimen previsto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid del año 2001. El Plan Parcial, por tanto, previó las normas urbanísticas que resultan de aplicación en el ámbito y, así mismo, mantuvo el número máximo de viviendas de 1.535 viviendas que previó el Plan Parcial de 1971.

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

Posteriormente, aunque no se trata de un instrumento de planeamiento urbanístico, interesa destacar que por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión celebrada con fecha 3 de mayo de 2011 fue objeto de aprobación definitiva el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución única del ámbito. Proyecto que ha sido objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad nº 5 de Alcalá de Henares en lo respecta a sus 52 fincas resultantes.

c) Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora

Mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada con fecha 31 de marzo de 2014 se acordó aprobar con carácter definitivo la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A, promovida por el INVIED, que tuvo por objeto determinados parámetros urbanísticos que fueron modificados con la finalidad de permitir materializar la totalidad del aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento en diversas parcelas, manteniendo inalterado el parámetro de edificabilidad máxima. Dicho Acuerdo fue objeto de publicación en el BOCM de fecha 28 de mayo de 2014.

d) Modificación nº 2 del Plan Parcial de Mejora

Por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada con fecha 20 de octubre de 2015 se acordó aprobar con carácter definitivo la Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A, promovida por el INVIED, mediante la que se previó un régimen de usos más flexible y adecuado a las necesidades del municipio en relación con las parcelas de equipamiento social comercial. Dicho Acuerdo fue objeto de publicación en el BOCM de fecha 22 de diciembre de 2015.

#### **I.4.- Normativa de aplicación**

La Modificación Puntual impulsada por el INVIED se formula de conformidad con la normativa urbanística de aplicación, y, fundamentalmente:

1. Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSM).
2. 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 (en adelante, TRLS).

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

3. Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento urbanístico.
4. Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
5. Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
6. Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.
7. Plan Parcial del Sector 21-A de 1971.
8. Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A del Plan General, con sus respectivas modificaciones.

### **I.5.- Documentación**

La Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A debe adecuarse, en cuanto a su contenido y tramitación, a lo dispuesto en los artículos 67 y siguientes de la LSM. En concreto, el artículo 67 dispone con carácter general que las modificaciones de las determinaciones de los planes urbanísticos se realizarán "por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación", de manera que su contenido y documentación debe adecuarse al previsto en el artículo 49 de la LSM para los Planes Parciales, con un grado de precisión similar al Plan modificado.

Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el apartado tercero del artículo 67 de la LSM, toda alteración de un planeamiento anterior "deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación"; texto refundido que se recoge en un documento independiente. La Memoria de la Modificación Puntual deberá incluir, así mismo, un análisis específico del impacto que la nueva ordenación puede conllevar respecto a la igualdad la identidad y la expresión de género, el impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia, y la justificación de que la nueva ordenación y la normativa garantiza la accesibilidad y cumple con los criterios establecidos en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Por otra parte, toda modificación del planeamiento urbanístico debe fundarse en la concurrencia de un interés público que permita entender justificada su

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

necesidad, tal como dispone el artículo 4.1 del TRLS, conforme al que "el ejercicio de la potestad de ordenación urbanística deberá ser motivado, con expresión de los intereses generales a que sirve". Y como también dispone el artículo 33.1 -apartados b y c-, conforme a los que la potestad de planeamiento debe "basarse en una ponderación de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística" y "expresarse en opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto de los objetivos perseguidos".

La modificación deberá, por tanto, incluir los fines y objetivos de su redacción, así como la justificación de su conveniencia en el interés público, en base a datos objetivos, por lo que en los apartados siguientes se exponen los argumentos que justifican la conveniencia de la Modificación Puntual del Plan Parcial propuesta.

## **II.- OBJETIVOS Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN**

### **II.1.- Objetivos**

#### **a) Aumento de la densidad máxima de viviendas de las parcelas carentes de edificación sin modificar la edificabilidad que permanece inalterada**

El presente documento tiene por objeto la modificación del parámetro urbanístico de densidad máximo de viviendas aplicable a las parcelas que actualmente se encuentran pendientes de edificar dentro de su ámbito, sin modificar la edificabilidad, que permanece inalterada.

En concreto, el presente documento plantea el incremento del número máximo de viviendas a materializar en dichas parcelas con la finalidad de posibilitar la construcción de una tipología de vivienda que responda a las necesidades y a la demanda existente actualmente en el municipio de Alcalá de Henares, sin afectar a la edificabilidad máxima, que permanece inalterada.

Se pretende, por tanto, dotar a estas parcelas de un régimen que responda a la demanda actual del mercado inmobiliario, y que permita su puesta en valor con la finalidad última de proceder a la finalización del proceso edificatorio dentro de este ámbito, en la que más de un tercio de sus parcelas se encuentren sin edificar.

La modificación del Plan Parcial que se plantea reside en la modificación del artículo 3.10.1.12 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, aplicable a la norma zonal nº 1 -residencial-, que regula el número máximo de viviendas del ámbito; y que, de conformidad con lo dispuesto en la propia Memoria del Plan Parcial, "debe ser considerado de manera flexible a la hora de materializar la edificación".

En concreto, dicho precepto, conforme a su redacción actual, determina que "el número de viviendas está fijado por el planeamiento anterior y asumido por el PGOU, y es de 1.535 en total (812 edificadas actualmente más las 723 pendientes de construir)".

El presente documento plantea la modificación de la redacción del citado artículo 3.10.1.12, previendo un número máximo total de viviendas de 1.888, que comprende las 812 edificadas actualmente, así como 1.076 viviendas en las parcelas pendientes de edificar -cuya propiedad ostenta el INVIED y el Ayuntamiento-, conforme a la distribución respecto a cada una de las parcelas afectadas que se recoge en el siguiente cuadro.

Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A "Ciudad del Aire" del PGOU de Alcalá de Henares (Madrid)

Plan Parcial vigente					Modif Plan Parcial
Parcelas sin edificar					
Parcela	Propiedad	Superficie m2s	Edificabilidad m2t	nº máximo viviendas	nº máximo viviendas
P-6	INVIED	2.094,10	4.816,43	32	48
P-7	INVIED	2.091,40	4.810,22	32	48
P-8	INVIED	2.113,00	4.919,08	33	49
P-9	INVIED	2.057,46	5.087,60	34	51
P-10	INVIED	2.065,23	5.549,83	37	55
P-14	Ayuntamiento	4.412,83	9.487,58	64	95
P-15	Ayuntamiento	4.881,40	10.301,96	69	103
P-19	INVIED	1.305,88	3.003,52	20	30
P-22	INVIED	2.833,26	5.360,02	36	54
P-26	INVIED	2.000,36	4.400,79	30	44
P-27	INVIED	2.157,86	4.747,29	32	47
P-28	INVIED	2.657,38	5.846,24	39	58
P-29	INVIED	2.932,82	6.452,20	43	65
P-30	INVIED	2.098,05	4.615,71	31	46
P-31	INVIED	2.632,43	6.166,92	42	62
P-32	INVIED	2.948,67	7.076,81	48	71
P-33	INVIED	3.109,39	7.462,54	50	75
P-36	INVIED	3.144,50	7.546,80	51	75
Total viviendas				723	1.076
Parcelas edificadas					
Total viviendas				812	812
<b>Total viviendas máximas en Ciudad del Aire</b>				<b>1.535</b>	<b>1.888</b>

\* La columna denominada "nº máximo de viviendas" de las parcelas sin edificar recoge las viviendas por parcela que previó el Proyecto de Reparcelación del ámbito, pues el Plan Parcial no concretó el parámetro máximo de viviendas por parcela.

La alteración del parámetro de densidad de viviendas que se propone conlleva la modificación del artículo 3.10.1.12 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, en cuanto se trata del único precepto que regula el parámetro de densidad de viviendas, así como también los apartados de la Memoria que versan sobre el número de viviendas. En concreto, los apartados 1.1.3, 1.5, 1.10

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
 Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
 José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

y 2.1.5. La documentación gráfica no hace referencia a este parámetro, por lo que la alteración del mismo no conlleva la modificación de ninguno de los planos del Plan Parcial.

## **b) Calificación de una franja de terreno como viario público**

Asimismo, como consecuencia del aumento de densidad al que responde el objetivo principal de la modificación, surge la necesidad de prever un nuevo viario público en la franja de terreno ubicada al Sur de la parcela P-13 de equipamiento y el límite Sudeste del ámbito, actualmente destinado a paso restringido.

De esta manera, dicha franja de terreno se incorporará a la red de viario público local, por lo que cumplirá una función colectora del ligero aumento de tráfico que ocasionará el incremento del número de viviendas.

La incorporación de este tramo a la red pública viaria, tal y como se explicará con mayor detenimiento en el apartado de justificación, había sido planteada previamente por el Ayuntamiento como una solución que permitiera asumir de forma segura y fluida el tráfico actual, por lo que el aumento de densidad que ahora se plantea convierte la oportunidad en necesidad y conlleva su previsión formal en el presente documento. Motivo que justifica la exigencia municipal de calificar esta franja de terreno como viario público, tal como exige el informe del Servicio de Infraestructuras de fecha 4 de marzo de 2021.

## **II.2.- Alcance de la Modificación Puntual y encuadre normativo**

Mediante el presente documento se modifica el Plan Parcial de Mejora del ámbito -aprobado al amparo de lo dispuesto en el artículo 47.2 de la LSM-, en lo que respecta al parámetro de densidad de viviendas y a la calificación de la franja de terreno ubicada al Sudeste del ámbito como viario público, tal como se ha indicado.

La alteración de este parámetro del Plan Parcial y de la calificación del suelo citada constituyen una Modificación Puntual de dicho Plan, en cuanto los supuestos de revisión del planeamiento residen en *"la completa*

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

*reconsideración de la ordenación"*, conforme a lo dispuesto en el artículo 68.5 y 69.1 de la LSM.

Asimismo, la modificación de este parámetro se realiza conforme al régimen previsto en los artículos 67 y siguientes de la LSM y, en concreto, en cuanto Modificación Puntual de Plan Parcial, su contenido debe adecuarse a lo dispuesto en los artículos 69 de la LSM -que regula específicamente la "Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística"- y 67 de la citada norma -que prevé las "disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación"-.

Por otra parte, dicha Modificación Puntual del Plan Parcial podría considerarse, conforme a la legislación estatal de suelo, una actuación de dotación, en cuanto conlleva una alteración del parámetro de densidad de viviendas que no requiere la reforma ni la renovación de la urbanización (art. 7.1.b TRLS).

No obstante, la modificación de este parámetro urbanístico no conlleva, en aplicación de la legislación urbanística autonómica, un incremento de las reservas dotacionales, en cuanto no constituye ninguno de los supuestos que deben conllevar dicho incremento dotacional.

En este sentido, cabe indicar que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.2 de la LSM, *"toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo"*.

Por ello, conforme a dicho régimen, la presente Modificación Puntual del Plan Parcial no conlleva un incremento de las reservas dotacionales dentro del ámbito.

---

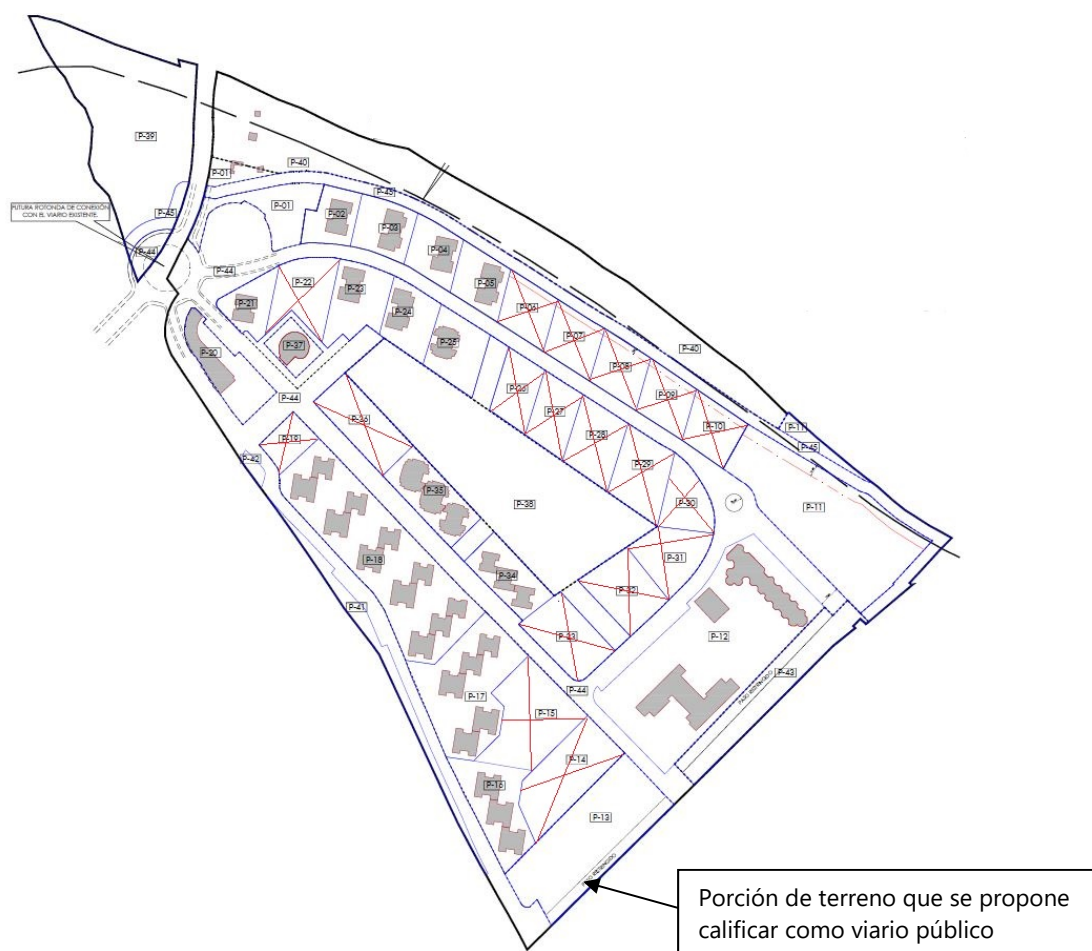
Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental



### II.3.- Localización y estructura de la propiedad

La titularidad de las parcelas afectadas por el incremento del número de viviendas que plantea la presente Modificación Puntual reside, tal como se ha indicado previamente, en el INVIED (propietario de 16 parcelas) y en el Ayuntamiento de Alcalá de Henares (propietario de 2 parcelas).

El propietario de cada una de las parcelas afectadas se contiene en el cuadro recogido en el apartado anterior. Y, así mismo, la concreta ubicación de estas parcelas puede apreciarse en el siguiente plano, en el que se destacan en color rojo.



Por su parte, la porción de terreno destinada a paso restringido de vehículos que se propone calificar como viario público se ubica, tal como puede apreciarse en el plano anterior, al Sudeste del ámbito, y su propietario reside en el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

### **III.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**

#### **III.1.- Oportunidad y conveniencia**

Las modificaciones de planeamiento urbanístico deben fundarse, tal como se ha indicado en el apartado I.4, en la concurrencia de un interés público que permita entender justificada su necesidad y conveniencia; interés público que concurre en el presente caso, tal como se desarrolla a continuación.

##### a) El Plan Parcial recogió el parámetro del número máximo de viviendas con carácter flexible

El parámetro del número máximo de viviendas vigente tiene su origen en el Plan Parcial originario de 1971, que constituye planeamiento recogido en el vigente Plan General, y que conllevó que el Plan Parcial aprobado en 2010 se ajustara a este parámetro, conforme dispone el artículo 3.10.1.12 de las Normas Urbanísticas.

El Plan Parcial de 1971 previó un total de 1.535 viviendas y puso de manifiesto en su Memoria que este parámetro "no alcanza con mucho la densidad máxima" que en aquél momento se consideraba que podía absorber este ámbito. La densidad del Plan Parcial residía en 59 viv/ha, frente al parámetro aplicable en la práctica urbanística en aquel momento de 75 viv/ha y que posteriormente incorporó el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 1976.

Dicha densidad, como se ha indicado, se recogió en el vigente Plan Parcial de 2010 que se modifica, conforme al que el "número de viviendas debe ser considerado de manera flexible a la hora de materializar la edificación", dado "que su número no interviene en el cálculo de ninguna de las determinaciones fundamentales" (página 24).

La aplicación de este parámetro en unos términos flexibles tiene la finalidad de adecuar el número de viviendas a la edificabilidad prevista y a las necesidades habitacionales, radicalmente diferentes a las existentes en el año 1971 en que se aprobó el planeamiento originario.

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

En este sentido, como indica la propia Memoria, si bien "la densidad de viviendas propuesta coincide con la densidad asumida por el planeamiento vigente" (Plan Parcial de 1971 que recoge el Plan General), el Plan Parcial "al mismo tiempo busca una solución acorde a las necesidades reales y a la vista del actual desarrollo urbanístico del municipio", por lo que, para "optimizar los ratios métricos por vivienda, establece una flexibilidad en la cuantía de 1.535 viviendas que determina el Plan Parcial" (pág. 23).

De esta manera, el Plan Parcial es consciente de la diferente configuración de la tipología familiar existente en la actualidad respecto a la imperante en la fecha de aprobación del Plan Parcial originario.

b) La modificación responde a la filosofía del Plan Parcial: adecuación de la tipología de vivienda a las necesidades habitacionales actuales

La modificación del parámetro de densidad de vivienda se plantea con la finalidad de mejorar la tipología de vivienda mediante una determinación que permita responder a las necesidades de tipo habitacional de los núcleos familiares actuales, en lo que respecta a sus dimensiones, sin afectar a la edificabilidad máxima prevista en el planeamiento vigente, por lo que responde plenamente a la filosofía del Plan Parcial que se modifica.

Con ello se pretende dotar a los solares existentes de un régimen más adecuado que permita su puesta en valor por parte del promotor y, en consecuencia, la culminación del proceso edificatorio en este ámbito, que cuenta con más de un tercio de sus parcelas de uso residencial sin edificar desde hace varias décadas.

En efecto, en este ámbito, completamente urbanizado y conectado con las principales vías de comunicaciones del casco urbano, existe un alto porcentaje de solares sin edificar, dado que no se ha concedido ninguna licencia de obra nueva desde hace más de dos décadas. En concreto, de las 52 parcelas de uso de vivienda que existen en el ámbito, 34 se encuentran edificadas -correspondientes a 812 viviendas- y el resto, es decir, 18 parcelas -con capacidad para albergar actualmente 723 viviendas-, carecen de edificación.

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

Esta situación, según ha constatado el INVIED -promotor y propietario de 16 de estos solares-, deriva fundamentalmente de la falta de viabilidad de la promoción inmobiliaria en estos solares, como consecuencia, precisamente, del inadecuado producto final de vivienda que resulta de la aplicación de la densidad vigente. Tal es así que dicho organismo autónomo ha incoado ocho procedimientos de enajenación de estos solares que han quedado desiertos por falta de concurrencia de ninguna empresa constructora.

La superficie media construida de vivienda en estos solares, conforme al régimen vigente, se sitúa en 150 m<sup>2</sup> aproximadamente -equivalente a 125/130 m<sup>2</sup> útiles- tal como se recoge en el siguiente cuadro, en el que consta también el número máximo de viviendas de cada una de estas parcelas.

Parcela	Propietario	Edificabilidad (m <sup>2</sup> t)	nº máximo viviendas	Superficie media vivienda (m <sup>2</sup> s)
P-6	INVIED	4.816,43	32	150,51
P-7	INVIED	4.810,22	32	150,32
P-8	INVIED	4.919,08	33	149,06
P-9	INVIED	5.087,60	34	149,64
P-10	INVIED	5.549,83	37	150,00
P-14	Ayuntamiento	9.487,58	64	148,24
P-15	Ayuntamiento	10.301,96	69	149,30
P-19	INVIED	3.003,52	20	150,18
P-22	INVIED	5.360,02	36	148,89
P-26	INVIED	4.400,79	30	146,69
P-27	INVIED	4.747,29	32	148,35
P-28	INVIED	5.846,24	39	149,90
P-29	INVIED	6.452,20	43	150,05
P-30	INVIED	4.615,71	31	148,89
P-31	INVIED	6.166,92	42	146,83
P-32	INVIED	7.076,81	48	147,43
P-33	INVIED	7.462,54	50	149,25
P-36	INVIED	7.546,80	51	147,98

Por su parte, la tipología de vivienda de obra nueva que ofrece actualmente el mercado inmobiliario en el municipio de Alcalá de Henares oscila en su mayor parte entre una superficie construida de 90 y 130 m<sup>2</sup> (equivalente a una superficie útil entre 75 m<sup>2</sup> y 110 m<sup>2</sup>). Se trata de una tipología que responde a

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

la actual composición de la unidad familiar, que cuenta con un menor número de miembros que en la fecha de aprobación del Plan Parcial originario de 1971.

En efecto, en el año 2019 los hogares españoles de carácter unipersonal residían en el 25%, los compuestos por pareja sin hijos en el 21%, las unidades de convivencia de pareja con un hijo y de pareja con dos hijos se correspondían con el 15% respectivamente, y las familias con tres o más hijos tenían un carácter muy residual (3%) -Fuente *Statista Global Consumer Survey*-. Nada que ver, por tanto, con la composición de la unidad familiar de los años 70, en que se aprobó el Plan Parcial originario, que determinó la densidad de viviendas del ámbito que posteriormente ha sido recogida en el Plan General de Ordenación Urbana y en el Plan Parcial de Mejora que ahora se modifica.

En la fecha de aprobación del Plan Parcial originario existía una mayor relevancia de las unidades con dos o más hijos y un porcentaje más bien residual de familias unipersonales y sin hijos. Y, por ello, las distintas tipologías de vivienda que previó el Plan para oficiales y suboficiales militares oscilaban entre 2 y 5 dormitorios -y contaban incluso con la habitación del personal del servicio-, tal como se describe en su Memoria.

Pues bien, esta tipología de vivienda a la que responde el mercado, adecuada a las necesidades del destinatario final, resulta difícil de materializar en aplicación del régimen urbanístico actual. En efecto, la construcción en estos solares de viviendas de dimensiones similares a las que demanda el mercado (115 m<sup>2</sup> construidos como superficie media) no permitiría materializar la totalidad de la edificabilidad prevista -83.145 m<sup>2</sup> del total de 107.651,54 m<sup>2</sup>-, y ello supondría una ruptura de la propia configuración de los volúmenes edificables en los términos previstos en el Plan Parcial conforme a los parámetros de ocupación y alturas.

Para superar esta situación, se plantea la modificación del parámetro de densidad máxima en los solares pendientes de edificación, de manera que la tipología de vivienda, en cuanto a su dimensión, responda a las necesidades del destinatario final -100 m<sup>2</sup> de superficie media construida-. Y, de esta manera, posibilite la construcción de mayor y menor superficie, manteniendo

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

una tipología media acorde con el mercado inmobiliario, y permita una ordenación de los volúmenes edificables que resulte coherente con la aplicación del resto de los parámetros urbanísticos previstos en el planeamiento vigente. Densidad que, en todo caso, se ajusta al escenario máximo que previó el Plan Parcial originario de 1971 de 75/ha, en cuanto la densidad propuesta responde a una densidad de 73 viv/ha.

c) La Modificación Puntual también responde a la necesidad de mejorar el espacio urbano y resulta coherente con el principio de desarrollo sostenible

Por otra parte, la Modificación Puntual también tiene como finalidad contribuir a la mejora del espacio urbano del ámbito, caracterizado, como se ha indicado, por la existencia de numerosos vacíos urbanos desde hace varias décadas.

La propuesta de este cambio de régimen pretende posibilitar la puesta en el mercado a los solares de uso residencial carentes de edificación, con capacidad para albergar 1.076 viviendas -353 más de las previstas actualmente- y que cuentan con todos los servicios urbanísticos; y, por tanto, persigue garantizar la propia viabilidad económica del planeamiento urbanístico de la que carece actualmente.

De esta manera, se pretende contribuir a la consolidación y colmatación de esta zona, con la consiguiente mejora del espacio urbano de esta zona del casco urbano de Alcalá de Henares, completamente urbanizada y conectada con las principales vías de comunicaciones del municipio.

Ello resulta, además, plenamente coherente con el principio de desarrollo sostenible y responde a los criterios urbanísticos de uso racional del suelo y de los recursos naturales y de una ocupación eficiente del suelo -principios y criterios esenciales del desarrollo urbanístico, ex art. 3 TRLS- dado que permitirá la puesta en el mercado de un número considerable de viviendas para dar respuesta a las necesidades actuales y futuras, en unos terrenos en los que no se precisa la ejecución de obra de urbanización alguna. Adecuación al principio de desarrollo sostenible que también se pone de manifiesto en la propia capacidad de los equipamientos y las redes del ámbito para dar servicio a sus futuros residentes, tal como se justifica a continuación.

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

d) La calificación de la porción de terreno pretende asumir el tráfico de forma segura y fluida

Por último, la modificación de la calificación de la porción de terreno actualmente destinada a paso restringido de vehículos también responde a un claro interés público, dado que mediante su calificación como viario público se dotará de continuidad a las calles Barberán y Collar y Plus Ultra, con la finalidad de asumir, de forma segura y fluida, el tráfico que se genera actualmente en el ámbito y el que derivará del incremento que conllevará la modificación del parámetro de densidad de viviendas.

### **III.2.- Cumplimiento de los estándares de reserva para la red pública de equipamientos**

a) La legislación urbanística no exige el incremento de dotaciones cuando se modifica el parámetro de densidad

El objeto de la modificación del Plan Parcial reside, tal como se ha indicado, en la alteración de la densidad máxima de viviendas, lo que no exige, en aplicación de la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma de Madrid, ningún incremento de estándares de reservas dotacionales.

En efecto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.2 de la LSM, el incremento de la densidad de viviendas derivado de la alteración de un instrumento de planeamiento no constituye ninguno de los supuestos que conllevan el incremento de reservas dotacionales. En concreto, dicho precepto dispone que *"toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos"*.

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

La justificación deriva del propio criterio legal de cálculo de la reserva de la red pública de equipamientos, en cuanto dicha reserva se calcula en función de la edificabilidad máxima y no del número de vivienda, tal como vemos a continuación.

b) La red pública de equipamientos existentes en el ámbito resultan muy superiores a las que exige la legislación vigente

En todo caso, el sistema de redes públicas locales existente en el ámbito -que deriva del Plan Parcial originario de 1971- es ampliamente superior al que resulta exigible en aplicación de la legislación autonómica de suelo, de manera que el incremento de densidad no afectará de forma negativa a la calidad de dichas redes, ni a su capacidad para dar servicio a los propios residentes del ámbito.

En concreto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 91 y 36.6 de la LSM, los estándares mínimos de calidad de la red local de equipamientos (zonas verdes y espacios libres y equipamientos sociales) que resultan exigibles en el presente ámbito con la densidad vigente -y también con la propuesta de modificación-, tal como se justifica en la Memoria del vigente Plan Parcial, son los siguientes:

- Red de zonas verdes y espacios libres: 29.684,33 m<sup>2</sup> (15 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup>t)
- Red de equipamientos sociales: 29.684,33 m<sup>2</sup> (15 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup>t)

Y, por su parte, el vigente Plan Parcial prevé unas reservas dotacionales dentro del ámbito notablemente superiores a las que resultan exigibles; en concreto, las siguientes.

- Red de zonas verdes y espacios libres: 52.279,31 m<sup>2</sup>
- Red de equipamientos sociales: 40.280,75 m<sup>2</sup>

No se computan dentro de la red de zonas verdes del Sistema Local las zonas verdes de las parcelas P-39 y P-40 afectadas por la expropiación para la ampliación de la Autovía A-2, sobrevenida posteriormente a la aprobación

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental



definitiva del Plan Parcial; ni la superficie de la parcela P-45, en cuanto se trata de una vía pecuaria es espacio libre de carácter supramunicipal.

RED PÚBLICA DE EQUIPAMIENTOS - RED LOCAL			
RED PÚBLICA DE EQUIPAMIENTOS	RESERVA LEGAL (LSCM)	RESERVA PLAN PARCIAL	Diferencia (m2)
ZONAS VERDES/ ESPACIOS LIBRES	29.684,33 m2	52.279,31 m2	+ 22.594,98 m2
EQUIPAMIENTOS SOCIALES	29.684,33 m2	40.280,75 m2	+ 10.596,42 m2
TOTAL	59.368,66 m2	92.560,06 m2	+ 33.191,40 m2

De esta manera, la superficie de zonas verdes existente en el ámbito multiplica en 1,76 la reserva que resulta exigible en la legislación urbanística, y la red de equipamientos sociales existente es 1,67 superior a la prevista en dicha norma, por lo que se cumple ampliamente con los estándares de calidad urbana exigibles.

Se trata de unas reservas que, como señala la Memoria del vigente Plan Parcial de Mejora, permite "el acceso, uso y disfrute a un mayor número de residentes, no solo del área delimitada del polígono, sino del entorno urbano inmediato", en aras de una mayor integración social.

### **III.3.- La modificación de la densidad no supone un incremento poblacional respecto del escenario que previó el Plan Parcial de 1971. Suficiencia de las redes de infraestructuras. Soluciones de movilidad**

En todo caso, la modificación de la densidad de viviendas que se plantea no supone un incremento de población dentro del ámbito, dado que el Plan Parcial originario de 1971 se dimensionó bajo un escenario poblacional que no se vería superado como consecuencia de dicha modificación; de manera que no se vería afectada la capacidad de las redes de infraestructuras.

a) La modificación de la densidad no modifica el escenario poblacional en base al que se definieron las redes de infraestructura

El Plan Parcial de 1971 respondió a un escenario poblacional dentro del ámbito de 5.373 habitantes, a raíz de 3,5 hab/viv, tal como indica la Memoria del Plan Parcial de 2010. En concreto, dicha Memoria dispone que "la previsión del Plan Parcial de 1971 es de 1.535 viviendas, que con una ocupación estimada de 3,5 hab/viv, supone que el polígono en su desarrollo alcanzará una población de 5.373 habitantes aproximadamente".

Escenario poblacional que resulta superior al que resulta de la aplicación de la ratio de habitantes por vivienda imperante en la actualidad (2,5 hab/viv), según la Encuesta Continua de Hogares realizada por el Instituto Nacional de Estadística (INE) para el año 2015.

De conformidad con ello, el escenario poblacional que resultaría de la modificación del parámetro de densidad máxima (1.888 viviendas) sería 4.720 habitantes.

b) La densidad de viviendas propuesta no afecta a la capacidad de las redes de infraestructura

El Plan Parcial aprobado en el año 2010 procedió a la ampliación y mejora de la red viaria y de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento que fueron dimensionadas para una población de 5.373 habitantes, por lo que el incremento del número de viviendas que se propone no comprometería su capacidad.

- En este sentido, interesa destacar que, en cuanto al viario, el Plan Parcial de 2010 mantiene en esencia el trazado previsto en el Plan Parcial de 1971, si bien procedió a completar los tramos no ejecutados, así como a mejorar las dimensiones de la red mediante su ampliación en algunos puntos concretos, con el consiguiente incremento del número de plazas de aparcamiento. En este sentido, también previó una glorieta en la confluencia de las calles Plus Ultra, Barberán y Collar y Virgen de Loreto para facilitar la circulación de entrada y salida al ámbito.

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

- Asimismo, respecto a la red de abastecimiento se completaron las conducciones previstas por el Plan Parcial originario de 1971, se procedió a la conexión con las redes exteriores en algunos puntos concretos y se incluyó el servicio contra incendios.
- Y, en cuanto a la red de saneamiento, el Plan Parcial de 2010 previó la incorporación de aguas pluviales a la red, así como su ampliación en puntos concretos.

De esta manera, el vigente Plan Parcial vino a mejorar y ampliar las redes de infraestructuras que había dimensionado el Plan Parcial originario para un escenario poblacional superior al que resultaría de la presente Modificación Puntual, por lo que no afectaría a su capacidad.

### c) Soluciones de movilidad

Tal y como se ha avanzado en el apartado "II.1.- Objetivos" de la presente Memoria, la alteración del parámetro de la densidad planteado implica un aumento del número de viviendas y, en consecuencia, puede suponer un incremento del flujo diario de vehículos.

En concreto, tal y como indica el Servicio municipal de infraestructuras en su informe de 3 de marzo de 2021, si consideramos, según el Anexo 1 del Decreto 344/2006 de 19 de septiembre de Regulación de los Estudios de Movilidad Generada por Planeamiento, que los viajes diarios inducidos por el uso de la vivienda son 7 viajes/vivienda, podemos concluir que el Polígono 21-A, al aumentar con la presente Modificación el número de viviendas en 353, podría implicar un incremento estimado de 2.471 viajes diarios.

#### ANEXO 1

##### Viajes generados

En los estudios de evaluación de la movilidad generada se estimará el número de desplazamientos que generen las diferentes actividades y usos del suelo con las siguientes ratios mínimas de viajes generados/día, excepto de aquellos supuestos en que se justifique la adopción de valores inferiores:

Viajes generados/día	
Uso de vivienda	El valor más grande de los dos siguientes: 7 viajes/vivienda o 3 viajes/persona
Uso residencial	10 viajes /100 m <sup>2</sup> de techo
Uso comercial	50 viajes /100 m <sup>2</sup> de techo
Uso de oficinas	15 viajes /100 m <sup>2</sup> de techo
Uso industrial	5 viajes /100 m <sup>2</sup> de techo
Equipamientos	20 viajes /100 m <sup>2</sup> de techo
Zonas verdes	5 viajes /100 m <sup>2</sup> de suelo
Franja costera	5 viajes /m de playa

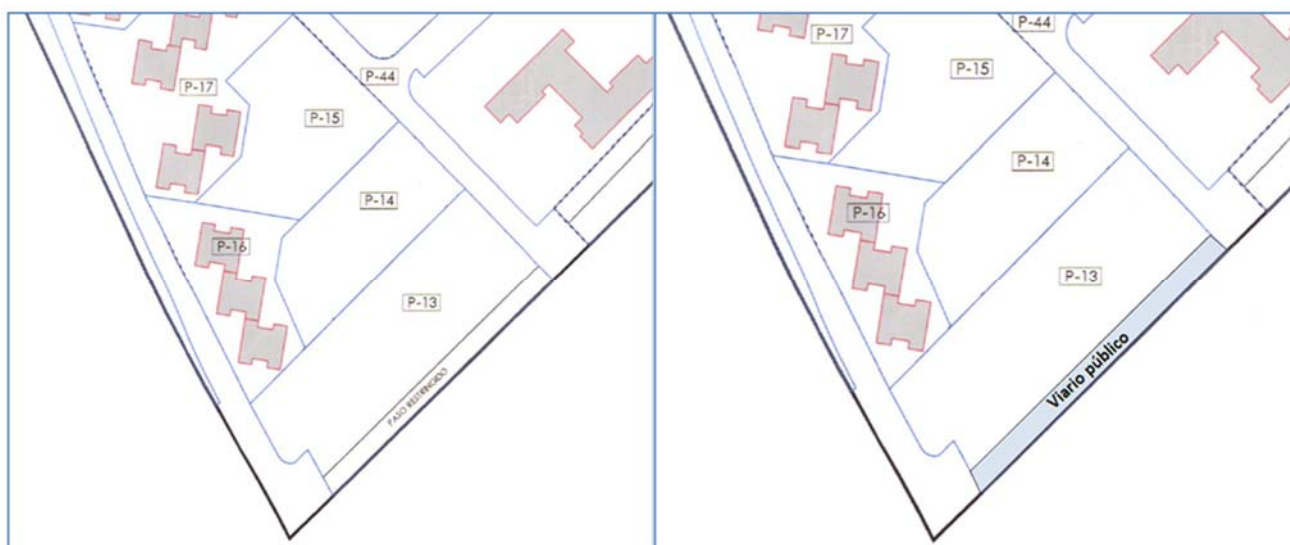
Anexo 1 del Decreto 344/2006 de 19 de septiembre de Regulación de los Estudios de Movilidad Generada por Planeamiento

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

Pues bien, con el objeto de canalizar de forma segura y fluida la movilidad de tráfico rodado se proyecta la modificación en la calificación del viario actualmente configurado como paso restringido de la parcela P-13, para su incorporación a la red de viario público local, con la finalidad de integrarlo como vía colectora para la asunción de parte del tráfico rodado.

La incorporación de este tramo a la red pública viaria, tal y como recoge el propio informe de los servicios municipales citado, ya se estaba analizando como una solución favorable para la asunción segura y fluida del tráfico actual del ámbito.

Por tanto, se modifica esta franja de terreno destinada a "paso restringido" que conecta la calle Barberán y Collar con la calle Plus Ultra, ubicada al sur de la parcela P-13, incluyéndolo en el viario de la red local, para mayor seguridad y fluidez del tráfico, tal y como se indica en la figura siguiente:



*Paso restringido actual*

*Integración en red viaria pública propuesta*

#### **III.4.- Afeción a parcelas de titularidad pública**

Por último, la presente Modificación Aislada también responde al criterio de la adecuada ponderación de los intereses y las necesidades subyacentes en el ejercicio de la potestad de planteamiento, que prevé el artículo 33.a.b) de la LSM, en cuanto el organismo autónomo promotor constituye también el propietario originario del ámbito. Asimismo, la propiedad de la porción de

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

terreno que se propone calificar como viario público reside en el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

En consecuencia, no se ven afectados otros intereses privados que pudieran derivar de un incumplimiento del principio equidistributivo en la ejecución del planeamiento urbanístico.

### **III.5.- Medidas de protección del medio ambiente**

#### **1.- Medidas de protección ambiental**

Con la finalidad de prevenir y minimizar el impacto ambiental negativo que previsible producirá la ejecución de la Modificación Puntual del Plan Parcial, el Documento Ambiental Estratégico que se acompaña como Anexo III propone las siguientes:

a) Con anterioridad a la realización de cualquier acción constructiva, deberá delimitarse y jalonarse convenientemente la zona de actuación, evitando afecciones adicionales por las propias obras, acopio de materiales, vehículos, maquinaria, y personal de la obra al traspasar el ámbito objeto de desarrollo. Si la delimitación consiste en un vallado perimetral, éste deberá ser de características que lo hagan visible a la fauna.

b) Las zonas de vegetación natural que resulten alteradas por la apertura de zanjas, movimientos de tierra o tránsito de vehículos, deberán ser adecuadamente restauradas mediante su descompactación, laboreo o escarificado superficial, una vez concluidas las obras.

c) Las zonas de ajardinamiento que se puedan desarrollar con la urbanización no incorporarán, en ningún caso, especies exóticas o invasoras, debiendo cumplir con el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras, utilizando especies autóctonas propias de la zona.

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

- d) Deberá regarse periódicamente la zona de obras y limitar la velocidad de circulación de los vehículos durante la obra para minimizar la emisión de partículas sólidas sedimentables.
- e) La maquinaria necesaria para las obras estará homologada y con una puesta a punto que cumpla la legislación relativa a la emisión sonora para minimizar el impacto sonoro.
- f) Para los residuos de construcción deberán cumplirse las obligaciones legales establecidas. Por lo que respecta a los residuos peligrosos generados durante la fase de obras, deberán ser entregados a gestor autorizado y los residuos urbanos generados en fase de obra se gestionarán con los servicios municipales correspondientes a su clasificación.
- g) Una vez finalizadas las obras se recogerá cualquier tipo de desperdicios y restos que pudieran quedar en el entorno, dejando el lugar en perfectas condiciones de limpieza.
- h) Si en el transcurso de las obras se localizara algún resto arqueológico o paleontológico se deberá comunicar al Departamento competente en Protección de Patrimonio Cultural quien arbitrará las medidas para el correcto tratamiento de los restos.
- i) Deberá realizarse una prospección botánica con carácter previo al inicio de las obras.

## 2.- Medidas de protección acústica

Así mismo, con la finalidad de dar cumplimiento a los objetivos de calidad acústica (OCAs) se propone como medida correctora la modificación de las pantallas acústicas existentes, en los términos previstos en el Estudio Acústico que se acompaña al presente documento como Anexo VI. En concreto, se prevé la prolongación y elevación de los últimos metros de la pantalla de 4 metros existente frente a las parcelas P-6 y P-7.

La nueva pantalla deberá prolongarse hasta superponerse 22 metros, con una altura de 7 metros, con la pantalla de 3 metros existente que va paralela por

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

el límite de la A-2. Este nuevo tramo de pantalla deberá ser pantalla fonoabsorbente metálica con las siguientes especificaciones: "Pantalla acústica tipo panel metálico fono absorbente TAVI formada por dos planchas de acero galvanizado de 1 mm de espesor y núcleo de lana de roca de 4 cm de espesor de densidad 100 kg/m<sup>3</sup>."

Además, se deberá recrecer los primeros 66 metros de pantalla hasta 7 metros (incluyendo estos 66m los 22 m de la prolongación) por estar retrasada con respecto a la fuente de ruido. De esta manera quedarán protegidas de la trayectoria del ruido las parcelas 6 y 7 que superaban los OCAs.

En las nuevas edificaciones se deberán tener en cuenta las siguientes medidas de prevención de la contaminación acústica:

- Ubicación, orientación y distribución de los edificios evitando exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental.
- Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico en el CTE (Código Técnico de la Edificación) y en concreto el DB-HR protección frente al ruido RD 1371/2007.
- La maquinaria utilizada en actividades al aire libre en general, y en las obras públicas y en la construcción en particular, debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y las normas complementarias.

Para garantizar la ejecución de la modificación de las pantallas acústicas existentes el Ayuntamiento exigirá su ejecución como requisito previo a la recepción de las obras de urbanización del ámbito.

Así mismo, dado que el resto de las medidas de prevención de la contaminación acústica se plantean en relación con la ejecución de la

edificación de los solares, su cumplimiento se garantizará mediante su previsión en la correspondiente licencia de obras.

### 3.- Medidas de mitigación del cambio climático y de protección frente a la contaminación atmosférica

Finalmente, como medidas de mitigación sobre el cambio climático, se prevé, en los términos recogidos en el informe emitido por la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura con fecha 29 de abril de 2022, la adopción de los elementos de construcción y en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

### 4.- Limitaciones a la propiedad y restricciones de uso derivadas de la legislación sectorial ferroviaria

El ámbito se sitúa en la margen izquierda (dirección Madrid) de la traza ferroviaria de Red Convencional de la Línea 200 -MADRID-CHAMARTIN-BARNA-EST. DE FRANÇA del EJE 02 - Madrid Chamartín-Zaragoza-Lleida-Barcelona-Portbou/Cerbere-.

Por ello, las actuaciones que se realicen en el entorno de la línea ferroviaria deberán adecuarse a la legislación sectorial vigente, es decir, la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

En concreto, deberán respectarse las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso establecidas en el capítulo III del a Ley 38/2015 del sector ferroviario, en el que se definen para todas las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General una zona de domino público (ZDP), otra zona de protección (ZP) y la línea límite de edificación (LLE).

. La zona de dominio público comprende *"los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho metros a cada lado de la plataforma, medida en*

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental



horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación", tal como dispone el artículo 13.1 de la Ley 38/2015 del sector ferroviario.

. La zona de protección de las líneas ferroviarias "consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas delimitada, interiormente, por la zona de dominio público definida en el artículo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a 70 metros de las aristas exteriores de la explanación", según dispone el artículo 14.1 de la citada norma.

. La línea límite de edificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley del sector ferroviario, se sitúa a ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General, "desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de esta ley. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación.

... Tampoco será de aplicación la línea límite de la edificación cuando la obra a ejecutar sea un vallado o cerramiento.

2. La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista".

En las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurren por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a veinte metros de la arista más próxima a la plataforma".

. "En el suelo clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable, y siempre que el mismo cuente con el planeamiento más preciso que requiera la legislación urbanística aplicable, para iniciar su ejecución, las distancias establecidas en los apartados anteriores para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco metros para la zona de dominio público y de ocho metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación" (art. 14.2 Ley 38/2015 de Sector Ferroviario).

Para realizar en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria "cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

*provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se puede realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias" (art. 16.1). Y "cualesquiera obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas", tal como dispone el citado precepto.*

#### **IV.- DOCUMENTO MODIFICADO DEL PLAN PARCIAL**

El artículo 67 de la LSM dispone con carácter general que las modificaciones de las determinaciones de los planes urbanísticos se realizarán por la misma clase de Plan, de manera que su contenido y documentación debe adecuarse al previsto en el artículo 49 de la LSM para los Planes Parciales, con un grado de precisión similar al Plan modificado, tanto en lo que respecta a los documentos informativos como a los de ordenación.

Tal como se ha indicado en los apartados anteriores el objeto de la Modificación Puntual reside en la alteración de la densidad máxima de viviendas en lo que respecta a las parcelas que se encuentran pendientes de edificar dentro del ámbito y, como consecuencia, el cambio de la calificación de la superficie de "paso restringido" ubicado al Sur de la parcela P13 como viario de la red local, para mayor fluidez y seguridad del tráfico debido a dicho aumento de la densidad.

De acuerdo con ello, se modifican los siguientes contenidos de la **documentación escrita** del Plan Parcial:

- Normas Urbanísticas:

- Artículo 3.10.1.12
- Artículo 3.10.3.3
- Artículo 3.10.1.3
- Cuadro-resumen de las Normas Urbanísticas

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

- Memoria:

- Apartado 1.1.3
- Apartado 1.5
- Apartado 1.10
- Apartado 2.1.5
- Apartado 1.3
- Apartado 1.7
- Apartado 1.8
- Apartado 2.1.1
- Apartado 2.1.7
- Apartado 2.1.8

Asimismo, en relación con la Memoria y las Normas Urbanísticas, se realizan diversas correcciones de errores y discrepancias detectadas; en concreto, en los siguientes apartados:

- Apartado 1.3.1
- Artículo 3.10.2.4
- Artículo 3.10.4.3
- Artículo 3.10.4.4
- Artículo 3.10.1.10

- **NORMAS URBANÍSTICAS**

Se modifican los siguientes artículos de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial:

- El artículo 3.10.1.12 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, aplicable a la norma zonal nº 1 -residencial-, que regula el número máximo de viviendas del ámbito y que constituye la única referencia de contenido normativo recogida en el Plan Parcial respecto a este parámetro urbanístico.
- El artículo 3.10.3.3 de las Normas Urbanísticas para fijar la edificabilidad de las parcelas P-11 y P-13 en cifra en sustitución del coeficiente de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con la finalidad de mantener inalterada la edificabilidad como consecuencia de la reducción de la superficie de la parcela deportiva P-13 por el cambio del "paso restringido" a viario de la red local. De esta manera, no se disminuye la

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

edificabilidad del equipamiento de cesión al Ayuntamiento para dotaciones de la red local. Este precepto también se modifica para permitir el uso automóvil grupo V, de manera que en dichas parcelas se permita como uso complementario el relativo a aparcamientos subterráneos para residentes de superficie superior a 2.500 m<sup>2</sup> y, de este modo, resulte viable su inclusión dentro de los Planes Municipales de Aparcamientos.

- El artículo 3.10.1.3, aplicable al uso residencial, para aumentar la ocupación bajo rasante y eliminar la limitación de 2 sótanos, de manera que se posibilite en los nuevos edificios de este uso la ejecución de un número de plazas de aparcamiento superior a la dotación obligatoria. Así mismo, se prevé que la solución planteada permita el ajardinamiento de, al menos, el 30% de la superficie libre de parcela, tal como exige el informe citado del Arquitecto municipal.

- También se modifica el cuadro-resumen de parámetros urbanísticos del ámbito, para reflejar la reducción de la superficie de la parcela P-13 y el aumento en la misma medida de la superficie de la parcela de viario público P-44 por el cambio del "paso restringido" a viario de la red local.

#### **- Artículo 3.10.1.12 de las Normas Urbanísticas vigente**

La redacción del vigente artículo 3.10.1.12 de las Normas Urbanísticas es la siguiente:

"El número de viviendas está fijado por el planeamiento anterior y asumido por el PGOU, y es de 1.535 en total (812 edificadas actualmente más las 723 pendientes de construir)".

#### **- Artículo 3.10.1.12 de las Normas Urbanísticas propuesto**

La redacción del artículo 3.10.1.12 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial que se propone es la siguiente:

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

"El número de viviendas se fija en 1.888 en total (812 edificadas actualmente más las 1.076 pendientes de construir). La distribución de las viviendas pendientes de construir entre las distintas parcelas se recoge en el siguiente cuadro".

Parcelas sin edificar	
Parcela	nº máximo viviendas
P-6	48
P-7	48
P-8	49
P-9	51
P-10	55
P-14	95
P-15	103
P-19	30
P-22	54
P-26	44
P-27	47
P-28	58
P-29	65
P-30	46
P-31	62
P-32	71
P-33	75
P-36	75

#### **- Artículo 3.10.3.3 de las Normas Urbanísticas vigente**

La redacción del vigente artículo 3.10.3.3 de las Normas Urbanísticas es la siguiente:

"3.10.3.3.- Edificabilidad y usos permitidos.

Son las definidas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

Altura máxima de la edificación: 9,00 metros.

La edificabilidad es de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Usos permitidos:

Deportivo en Grupo I y II.

Estacionamiento subterráneo de vehículos. Grupo IV.

Se prohíben todos los usos no especificados anteriormente".

#### **- Artículo 3.10.3.3 de las Normas Urbanísticas propuesto**

La redacción del artículo 3.10.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial que se propone es la siguiente:

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista

Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.

José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

"3.10.3.3.- Edificabilidad y usos permitidos.

Son las definidas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial:

Edificabilidad: 9.011,99m<sup>2</sup> para P-11 y 4.295,11 m<sup>2</sup> para P-13.

Altura máxima de la edificación: 9,00 metros.

Usos permitidos:

Deportivo en Grupo I y II.

Estacionamiento subterráneo de vehículos. Grupos IV y V.

Se prohíben todos los usos no especificados anteriormente".

### **- Artículo 3.10.1.3 de las Normas Urbanísticas vigente**

La redacción del vigente artículo 3.10.1.3 de las Normas Urbanísticas es la siguiente:

"3.10.1.3.- Ocupación.

La ocupación máxima de las construcciones sobre rasante será del 50%.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100%, excepto zonas de retranqueo, con uso de garaje aparcamiento y, con un límite de dos plantas".

### **- Artículo 3.10.1.3 de las Normas Urbanísticas propuesto**

La redacción del vigente artículo 3.10.1.3 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial que se propone es la siguiente:

"3.10.1.3.- Ocupación.

La ocupación máxima de las construcciones sobre rasante será del 50%.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100%, con uso de garaje aparcamiento, respetando en todo caso la nueva línea límite de edificación por afección de carreteras del plano ORD-17.

La limitación del número máximo de dos plantas por debajo de rasante prevista en el artículo 3.9.2 no resulta de aplicación a la presente norma zonal nº 1 -residencial-.

La solución planteada permitirá el ajardinamiento de, al menos, el 30% de la superficie libre de parcela".

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista

Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.

José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

**- Cuadro-resumen de las Normas Urbanísticas vigente<sup>1</sup>**

---

1 Como se ha indicado previamente, se modifica el cuadro-resumen final para reducir la superficie de la parcela P-13 y, en la misma medida, aumentar la superficie de la parcela de viales P-44 por el cambio del "paso restringido" a viario de la red local.

Este cuadro también se recoge en el plano ORD-16, cuyo contenido fue alterado por la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial, por la que se suprimieron los retranqueos en cada ordenanza, sin grafiarlos en el plano ORD-16, y se suprimieron las "Áreas de movimiento", en cuanto quedaron definidas por los retranqueos en las Normas Urbanísticas. No obstante, la citada Modificación Puntual únicamente modificó este cuadro en el plano de ordenación ORD-16, no así en las Normas Urbanísticas. Por ello, se recoge a continuación el cuadro vigente de las Normas Urbanísticas, que es objeto de la presente Modificación Puntual.

---

**Equipo redactor:** Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental



Parcelas	Superficie	Retranqueos			Parcela Mínima	Frente Parc.	Ocupación		Altura de la Edificación		Edificabilidad		Uso	Parcelas
		A la calle	A linderos	Al fondo			Área movimiento	(ml)	(nº de plantas)	Residencial	No Resid.			
nº	(m2)	(ml)	(ml)	(ml)	(m2)	(ml)	(%)	(m2)	(ml)	(nº de plantas)	(m2)	(m2)		nº
P-01	4.217,61										0,00	V.ESP.	P-01	
P-02	1.894,16	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	662,96	25,00	8	3.908,32	Residencial	P-02	
P-03	2.239,19	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	783,72	25,00	8	4.469,71	Residencial	P-03	
P-04	2.033,03	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	711,56	25,00	8	3.908,32	Residencial	P-04	
P-05	2.124,50	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	743,58	25,00	8	4.469,71	Residencial	P-05	
P-06	2.094,10	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	732,94	22,00	7	4.816,43	Residencial	P-06	
P-07	2.091,40	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	731,99	22,00	7	4.810,22	Residencial	P-07	
P-08	2.138,73	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	748,56	22,00	7	4.919,08	Residencial	P-08	
P-09	2.212,00	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	774,20	22,00	7	5.087,60	Residencial	P-09	
P-10	2.412,97	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	844,54	22,00	7	5.549,83	Residencial	P-10	
P-11	18.023,98	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	25%	4.506,00	9,00	2	9.011,99	V.ESP.	P-11	
P-12	18.731,13	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	20%	3.796,80	12,00	3	5.625,65	Educativo	P-12	
P-13	8.590,21	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	25%	2.147,55	9,00	2	4.295,11	V.ESP.	P-13	
P-14	4.412,83	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	1.544,49	19,00	6	9.487,58	Residencial	P-14	
P-15	4.881,40	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	1.708,49	19,00	6	10.301,96	Residencial	P-15	
P-16	3.789,42	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	1.326,30	28,00	9	10.621,68	Residencial	P-16	
P-17	6.907,19	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	2.417,52	28,00	9	13.106,74	Residencial	P-17	
P-18	12.523,73	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	4.383,31	28,00	9	24.901,10	Residencial	P-18	
P-19	1.305,88	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	457,06	19,00	6	3.003,52	Residencial	P-19	
P-20	3.061,86	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	34%	1.043,48	7,00	2	1.885,67	Comercial	P-20	
P-21	1.776,98	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	621,94	22,00	7	2.295,58	Residencial	P-21	
P-22	2.833,26	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	991,64	22,00	7	5.360,02	Residencial	P-22	
P-23	2.905,81	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	1.017,03	25,00	8	3.908,32	Residencial	P-23	
P-24	2.348,00	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	821,80	25,00	8	4.469,71	Residencial	P-24	
P-25	2.634,64	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	922,12	25,00	8	3.568,71	Residencial	P-25	
P-26	2.000,36	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	700,13	19,00	6	4.400,79	Residencial	P-26	
P-27	2.157,86	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	755,25	19,00	6	4.747,29	Residencial	P-27	
P-28	2.657,38	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	930,08	19,00	6	5.846,24	Residencial	P-28	
P-29	2.932,82	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	1.026,49	19,00	6	6.452,20	Residencial	P-29	
P-30	2.098,05	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	734,32	19,00	6	4.615,71	Residencial	P-30	
P-31	2.632,43	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	921,35	19,00	6	6.166,92	Residencial	P-31	
P-32	2.948,67	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	1.032,03	19,00	6	7.076,81	Residencial	P-32	
P-33	3.109,39	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	1.088,29	19,00	6	7.462,54	Residencial	P-33	
P-34	2.565,89	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	898,06	13,00	4	3.470,70	Residencial	P-34	
P-35	3.103,46	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	44%	1.350,01	13,00	4	5.259,72	Residencial	P-35	
P-36	3.144,50	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	35%	1.100,58	19,00	6	7.546,80	Residencial	P-36	
P-37	1.295,13	s/plano	s/plano	s/plano	1.000,00	20,00	40%	517,40	12,00	1	517,31	Religioso	P-37	
P-38	22.608,98										0,00	V.LIB.	P-38	
P-39	15.617,73										0,00	V.ESP.	P-39	
P-40	28.812,24										0,00	V.ESP.	P-40	
P-41	2.328,53										0,00	Espacio Libre	P-41	
P-42	213,14										0,00	Espacio Libre	P-42	
P-43	2.430,43										0,00	V.LIB.	P-43	

Suma Parc: **220.841,00**

Edif.Total-Res. **196.009,86**

Otras edifc. **21.335,73**

**TOTAL: 217.345,59**

Edif.Deportiv	13.307,10
Edif.Educatv.	5.625,65
Edif.Comerc.	1.885,67
Edif. Relig.	517,31

Suma: **21.335,73**

BD



**- Cuadro-resumen de las Normas Urbanísticas propuesto**

PARCELAS		ORDENANZA	RETRANQUEOS			PARCELA MÍNIMA (m2)	FRENTE PARCELA (ml)	OCUPACIÓN (%)	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN		EDIFICABILIDAD		USOS	PARCELAS nº
nº	SUPERFICIE (m2)		A la calle (ml)	A linderos (ml)	Al fondo (ml)				(ml)	(nº de plantas)	RESIDENCIAL (m2)	NO RESIDENCIAL (m2)		
P-01	3.627,16	Norma nº 6									0,00	ESPACIO LIBRE	P-01	
P-02	1.894,16	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	25,00	8	3.908,32	RESIDENCIAL	P-02	
P-03	2.239,19	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	25,00	8	4.469,71	RESIDENCIAL	P-03	
P-04	2.033,03	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	25,00	8	3.908,32	RESIDENCIAL	P-04	
P-05	2.124,50	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	25,00	8	4.469,71	RESIDENCIAL	P-05	
P-06	2.094,10	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	22,00	7	4.816,43	RESIDENCIAL	P-06	
P-07	2.091,40	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	22,00	7	4.810,22	RESIDENCIAL	P-07	
P-08	2.113,00	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	22,00	7	4.919,08	RESIDENCIAL	P-08	
P-09	2.057,46	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	22,00	7	5.087,60	RESIDENCIAL	P-09	
P-10	2.065,23	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	22,00	7	5.549,83	RESIDENCIAL	P-10	
P-11	12.525,15	Norma nº 3	s/Norma nº 3	s/Norma nº 3	s/Norma nº 3	1.000,00	20,00	25%	9,00	2	9.011,99	DEPORTIVO	P-11	
P-12	17.262,41	Norma nº 2	s/Norma nº 2	s/Norma nº 2	s/Norma nº 2	1.000,00	20,00	25%	12,00	3	5.625,65	EDUCATIVO	P-12	
P-13	7.431,33	Norma nº 3	s/Norma nº 3	s/Norma nº 3	s/Norma nº 3	1.000,00	20,00	25%	9,00	2	4.295,11	DEPORTIVO	P-13	
P-14	4.412,83	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	19,00	6	9.487,58	RESIDENCIAL	P-14	
P-15	4.881,40	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	19,00	6	10.301,96	RESIDENCIAL	P-15	
P-16	3.789,42	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	28,00	9	10.621,68	RESIDENCIAL	P-16	
P-17	6.907,19	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	28,00	9	13.106,74	RESIDENCIAL	P-17	
P-18	12.523,73	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	28,00	9	24.901,10	RESIDENCIAL	P-18	
P-19	1.305,88	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	19,00	6	3.003,52	RESIDENCIAL	P-19	
P-20	3.061,86	Norma nº 4	s/Norma nº 4	s/Norma nº 4	s/Norma nº 4	1.000,00	20,00	50%	7,00	2	1.885,67	COMERCIAL	P-20	
P-21	1.776,98	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	22,00	7	2.295,58	RESIDENCIAL	P-21	
P-22	2.833,26	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	22,00	7	5.360,02	RESIDENCIAL	P-22	
P-23	2.905,81	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	25,00	8	3.908,32	RESIDENCIAL	P-23	
P-24	2.348,00	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	25,00	8	4.469,71	RESIDENCIAL	P-24	
P-25	2.634,64	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	25,00	8	3.568,71	RESIDENCIAL	P-25	
P-26	2.000,36	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	19,00	6	4.400,79	RESIDENCIAL	P-26	
P-27	2.157,86	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	19,00	6	4.747,29	RESIDENCIAL	P-27	
P-28	2.657,38	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	19,00	6	5.846,24	RESIDENCIAL	P-28	
P-29	2.932,82	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	19,00	6	6.452,20	RESIDENCIAL	P-29	
P-30	2.098,05	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	19,00	6	4.615,71	RESIDENCIAL	P-30	
P-31	2.632,43	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	19,00	6	6.166,92	RESIDENCIAL	P-31	
P-32	2.948,67	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	19,00	6	7.076,81	RESIDENCIAL	P-32	
P-33	3.109,39	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	19,00	6	7.462,54	RESIDENCIAL	P-33	
P-34	2.565,89	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	13,00	4	3.470,70	RESIDENCIAL	P-34	
P-35	3.103,46	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	13,00	4	5.259,72	RESIDENCIAL	P-35	
P-36	3.144,50	Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	s/Norma nº 1	1.000,00	20,00	50%	19,00	6	7.546,80	RESIDENCIAL	P-36	
P-37	1.295,13	Norma nº 5	s/Norma nº 5	s/Norma nº 5	s/Norma nº 5	1.000,00	20,00	50%	12,00	1	517,31	RELIGIOSO	P-37	
P-38	22.608,98	Norma nº 6									0,00	ESPACIO LIBRE	P-38	
P-39	13.759,60	Norma nº 6									0,00	ESPACIO LIBRE	P-39	
P-40	20.449,70	Norma nº 6									0,00	ESPACIO LIBRE	P-40	
P-41	2.328,53	Norma nº 6									0,00	ESPACIO LIBRE	P-41	
P-42	213,14	Norma nº 6									0,00	ESPACIO LIBRE	P-42	
P-43	5.311,40	Norma nº 6									0,00	ESPACIO LIBRE	P-43	
P-45	8.952,75	Norma nº 6									0,00	ESPACIO LIBRE	P-45	

**SUMA PARCIAL 213.209,16**

**EDIFICABILIDAD TOTAL RESIDENCIAL 196.009,86**

EDIFICABILIDAD TOTAL DEPORTIVO	13.307,10
EDIFICABILIDAD TOTAL EDUCATIVO	5.625,65
EDIFICABILIDAD TOTAL COMERCIAL	1.885,67
EDIFICABILIDAD TOTAL RELIGIOSO	517,31
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL NO RESIDENCIAL</b>	<b>21.335,73</b>

**EDIFICABILIDAD TOTAL 217.345,59**

## **- MEMORIA**

Asimismo, se modifican también los apartados de la Memoria del Plan Parcial que versan sobre el parámetro de viviendas; en concreto, los apartados 1.1.3, 1.5, 1.10 y 2.1.5. También los apartados 1.3, 1.7, 1.8, 2.1.1, 2.1.7 y 2.1.8 como consecuencia del cambio de la porción de terreno de "paso restringido" a viario de la red local.

En el Apartado 1.5, en el cuadro, no solo se modifican las superficies de las parcelas P-13 Deportivo y P-44 viales consecuencia del cambio de calificación del "paso restringido" a viario de la red local, sino que se corrigen las demás superficies al haber detectado discrepancias entre los planos y los cuadros y el texto de la memoria cuando se aprobó definitivamente el documento en febrero de 2010 ya que debido a las exigencias de los informes sectoriales se creó una nueva parcela P-45 para la reserva de suelo para la vía pecuaria y se aumentó la superficie de la parcela de los viales públicos P-44 para la nueva rotonda de acceso a la colonia, lo que provocó la reducción de la superficie de las parcelas colindantes con estas dos parcelas nuevas. Estos cambios se hicieron en los planos pero no se trasladaron al texto y cuadros de la Memoria que se aprobó definitivamente conteniendo estas discrepancias que se corrigen ahora.

En el Apartado 1.7 no solo se modifica la superficie de la parcela P-13 Deportivo consecuencia del cambio de calificación del "paso restringido" a viario de la red local, sino que se corrigen las demás superficies y porcentajes al haber detectado discrepancias entre los planos y los cuadros y el texto de la memoria cuando se aprobó definitivamente el documento en febrero de 2010 por las exigencias de los informes sectoriales ya mencionados. Los cambios se hicieron en los planos pero no se trasladaron al texto y cuadros de la Memoria que se aprobó definitivamente conteniendo estas discrepancias que se corrigen ahora.

En el Apartado 2.1.7, igualmente no solo se modifica la superficie de la parcela P-13 Deportivo consecuencia del cambio de calificación del "paso restringido" a viario de la red local, sino que se corrigen las demás superficies y porcentajes al haber detectado discrepancias entre los planos y los cuadros y el texto de la memoria cuando se aprobó definitivamente el documento en febrero de 2010 por las exigencias de los informes sectoriales ya mencionados. Los cambios se hicieron en los planos pero no se trasladaron al texto y cuadros de la Memoria

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

que se aprobó definitivamente conteniendo estas discrepancias que se corrigen ahora.

### **- Apartado 1.1.3 de la Memoria vigente**

#### 1.1.3.- Información demográfica.

El Polígono 21-A, objeto de estudio, ha tenido desde su origen un desarrollo desigual hasta llegar a su interrupción, que es como se encuentra en la actualidad.

En diciembre de 2005 se contabiliza un parque de 812 viviendas construidas y, ocupadas por una población relativamente estable estimada en 3,5 hab/viv., lo que supone una población aproximada de 2.436 habitantes. Este Polígono cuenta con un centro comercial, un colegio y una iglesia, que desarrollan su actividad de forma regular y, que en el caso del centro escolar, no solo cuenta con alumnado del propio ámbito, sino también las zonas urbanas del entorno.

La previsión considerada desde el Plan Parcial de 1971 es de 1.535 viviendas, que con una ocupación estimada de 3,5 hab/viv, supone que el polígono en su desarrollo alcanzará una población de 5.373 habitantes aproximadamente.

Conviene señalar que el hecho de seguir contabilizando la cifra de 1.535 viviendas, se fundamenta en la estricta aplicación de la clave U.VIV.00.IV del PGOU, cuyo tercer dígito, el de "00", significa que pertenece a zonas reguladas por ordenaciones anteriores, en este caso la del Plan Parcial de 1971.

### **- Apartado 1.1.3 de la Memoria propuesto**

#### 1.1.3.- Información demográfica.

El Polígono 21-A, objeto de estudio, ha tenido desde su origen un desarrollo desigual hasta llegar a su interrupción, que es como se encuentra en la actualidad.

En diciembre de 2005 se contabiliza un parque de 812 viviendas construidas y, ocupadas por una población relativamente estable estimada en 3,5 hab/viv., lo que supone una población aproximada de 2.436 habitantes. Este Polígono cuenta con un centro comercial, un colegio y una iglesia, que desarrollan su actividad de forma regular y, que en el caso del centro escolar,

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

no solo cuenta con alumnado del propio ámbito, sino también las zonas urbanas del entorno.

La previsión que consideraba el Plan Parcial de 1971 era de 1.535 viviendas, que con una ocupación estimada de 3,5 hab/viv, supone que el polígono en su desarrollo alcanzaría una población de 5.373 habitantes aproximadamente.

Con esta tercera modificación se aumenta el número máximo de viviendas a 1.888, parámetro de ordenación pormenorizada no estructurante, sin afectar a la edificabilidad máxima que permanece inalterada, y de conformidad con la ratio de habitantes por vivienda imperante en la actualidad de 2,5 hab/viv. (según el INE), el escenario poblacional que resultaría con el número máximo de viviendas de 1.888 sería aproximadamente de 4.720 habitantes.

### **- Apartado 1.5 de la Memoria vigente**

#### **1.5.- Consideración de los elementos integrantes de las Redes Públicas.-**

La ejecución del presente Plan Parcial supone la culminación del proceso edificatorio con 723 viviendas pendientes de ejecutar, que sumadas a las 812 ya existentes suman un total de 1.535, y que corresponden a la edificabilidad asumida por el vigente PGOU y al número de viviendas prevista y aprobadas en el Plan Parcial que lo desarrolló (un volumen de 588.029,87 m<sup>3</sup>) equivalentes a 196.009,86 m<sup>2</sup> de superficie construida de uso residencial.

De acuerdo con la vigente ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, la superficie destinada a Redes en este caso será:

La Red Pública Local: Para el equipamiento del ámbito del polígono, (Espacios libres públicos y Equipamientos educativos, deportivos y sociales) es de 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100,00 m<sup>2</sup> construidos, cuya distribución se justifica como sigue:

Art. 36 y 91 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid: Lo que supone sobre la superficie edificable lucrativa de 197.895,53 m<sup>2</sup>, lo siguiente:

Espacio Libre Público.-

$$(197.895,53 \text{ m}^2 \text{ construidos}/100 \text{ m}^2) \times 15 \text{ m}^2 = 29.684,33 \text{ m}^2 \text{ de suelo.}$$

Equipamientos y Servicios.-

$(197.895,53 \text{ m}^2 \text{ construidos}/100 \text{ m}^2) \times 15 \text{ m}^2 = 29.684,33 \text{ m}^2 \text{ de suelo.}$

TOTAL: = 59.368,66 m<sup>2</sup> de suelo.

Siguiendo la Ley 9/2001 se puede determinar que el Polígono 21-A entra claramente en el concepto de suelo urbano, sin más que apreciar los códigos señalados en los planos del PGOU, lo que se complementa con la circunstancia de falta de consolidación que se aprecia en la realidad del ámbito, viario sin completar, así como otras infraestructuras, y volumen edificado que solamente ofrece el 50% del total edificable aproximadamente.

Por ello se entiende que la ordenación de este Plan Parcial de Mejora propuesto en el 2008, es coherente y está de acuerdo a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

-Redes Locales: Se adjunta el correspondiente cuadro donde se justifica la distribución de superficies destinadas a la Red Local.



## **- Apartado 1.5 de la Memoria propuesto**

1.5.- Consideración de los elementos integrantes de las Redes Públicas.-

La ejecución del presente Plan Parcial, con la modificación del parámetro urbanístico del número máximo de viviendas sin afectar a la edificabilidad máxima que permanece inalterada, supone la culminación del proceso edificatorio con 1.076 viviendas pendientes de ejecutar, que sumadas a las 812 ya existentes suman un total de 1.888, y que corresponden a la edificabilidad asumida por el vigente PGOU (con un volumen de 588.029,87 m<sup>3</sup>) equivalentes a 196.009,86 m<sup>2</sup> de superficie construida de uso residencial.

De acuerdo con la vigente ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid, la superficie destinada a Redes en este caso será:

**Red Pública Local:** Para el equipamiento del ámbito del polígono, (Espacios libres públicos y Equipamientos educativos, deportivos y sociales) es de 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100,00 m<sup>2</sup> construidos, cuya distribución se justifica como sigue:

Art. 36 y 91 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid: Lo que supone sobre la superficie edificable lucrativa de 197.895,53 m<sup>2</sup>, lo siguiente:

Espacio Libre Público.-

$$(197.895,53 \text{ m}^2 \text{ construidos}/100 \text{ m}^2) \times 15 \text{ m}^2 = 29.684,33 \text{ m}^2 \text{ de suelo.}$$

Equipamientos y Servicios.-

$$(197.895,53 \text{ m}^2 \text{ construidos}/100 \text{ m}^2) \times 15 \text{ m}^2 = 29.684,33 \text{ m}^2 \text{ de suelo.}$$

$$\text{TOTAL:} = 59.368,66 \text{ m}^2 \text{ de suelo.}$$

**Red supramunicipal:** En el Polígono 21-A hay una vía pecuaria con una superficie de 8.952,75 m<sup>2</sup>, correspondiente a la parcela P-45. Esta superficie no computa como parte de la red local por ser elemento integrante de la red pública supramunicipal.

Siguiendo la Ley 9/2001 se puede determinar que el Polígono 21-A entra claramente en el concepto de suelo urbano, sin más que apreciar los códigos señalados en los planos del PGOU, lo que se complementa con la circunstancia de falta de consolidación que se aprecia en la realidad del ámbito, viario sin completar, así como otras infraestructuras, y volumen edificado que solamente ofrece el 50% del total edificable aproximadamente.

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental



Por ello se entiende que la ordenación de este Plan Parcial de Mejora, es coherente y está de acuerdo a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, y así continúa tras las modificaciones en él efectuadas.

Se adjunta el correspondiente cuadro donde se justifica la distribución de superficies destinadas a las Redes Públicas, diferenciando las que computan y las que no computan para la Red Local.

Respecto a las superficies de Zona Verde/Espacio Libre Público se distingue entre:

- Las superficies de este uso que computan como parte de la Red Local: 52.279,31 m<sup>2</sup>  
Esta superficie es muy superior a la exigida por la Ley 9/2001: 29.684,33 m<sup>2</sup>
- Las superficies de este uso que forman parte de la Red Local de zonas verdes pero no computan para el Sistema Local por estar afectadas por la expropiación para la ampliación de la Autovía A-2, realizada con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial de Mejora: 16.019,20 m<sup>2</sup>
- La superficie de la vía pecuaria que, en cuanto parte integrante de la red supramunicipal, no computa para la Red Local: 8.952,75 m<sup>2</sup>

Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A "Ciudad del Aire" del PGOU de Alcalá de Henares (Madrid)

Registro Entrada: -- CSV:14160101253725521143 -- https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion

Junio - 2022

PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU DE ALCALÁ DE HENARES.				ART.36 Y 91 DE LA LEY 9/2001 DE LA CAM.		
Denominación	Superficie (m2)	Superficie (m2)	Suma (m2)	Porcentaje %	Ces.Ayto. 10% Edific. (Parc-13+Parc-14)	Equipamiento Servicios. (15m2x100m2 construidos.)
Superficie Polígono						
Zona -A-	15.617,73					
Zona -B-	242.247,24	257.864,97				
Edificabilidad Residencial.		196.009,86				
Edific. Deport-Equip.		13.307,10				
Edific. Comercial.		1.885,67				
Edific. Educativo.		5.625,65				
Edific. Religioso.		517,31				
<b>EDIFICAC. TOTAL:</b>		<b>217.345,59</b>				
Sup.Edific. Lucrativa.		197.895,53				
Nº de Viviendas.		1.888		10,00%	19.789,55	
Supf. Residencial.		94.382,11		36,60%		
Supf. Deport-Otros Equip.		19.956,48		7,74%		
Supf. Educativo.		17.262,41		6,69%		
Supf. Comercial.		3.061,86		1,19%		
		Suma:	40.280,75			29.684,33
Supf. Religioso.		1.295,13		0,50%		
Espacio Libre Público:						
Sistema Local		52.279,31		20,27%		29.684,33
S.L. Afectado Expropiación A-2		16.019,20		6,21%		
Sistema Supramunicipal		8.952,75		3,47%		
		Suma:	77.251,26			
Vialio + Aparcamiento.		44.655,72		17,32%		
Supf. TOTAL:		257.864,97		100%		
						Total 30m2x100m2 constr. 59.368,66

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
 Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
 José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

**- Apartado 1.10 de la Memoria vigente**

1.10.- Calificación y Usos según el PGOU.

En planeamiento asumido por el vigente PGOU de Alcalá de Henares, aprobado el 18 de julio de 1991, afecta al suelo definido por el ámbito de actuación con las siguientes claves:

V.ESP.51.V. V.ESP.00.IV. V.LIB.00.IV. U.VIV.00.IV.

Uso característico "Residencial".

-Zonificación:

Partiendo de la situación existente, donde se han ejecutado una serie de bloques de viviendas, edificio comercial, centro religioso, centro educativo y centro cultural; se propone en el presente Plan Parcial la reordenación del territorio de manera que sea asumible la situación creada por la ejecución parcial y la nueva propuesta, además de cumplir con los criterios de la ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

El uso residencial colectivo tiene la condición de uso característico

La densidad de viviendas propuesta, coincide con la densidad asumida por el planeamiento vigente. No obstante, en el ejercicio de sus competencias como figura de desarrollo de la Ordenación Pormenorizada, cumpliendo las directrices del Plan General de Ordenación Urbana, al mismo tiempo busca una solución acorde a las necesidades reales y a la vista del actual desarrollo urbanístico del municipio.

La zonificación de usos pormenorizados que se propone, pretende optimizar los ratios métricos por vivienda, estableciendo una flexibilidad en la cuantía de 1.535 viviendas que determina el Plan Parcial, de la edificabilidad destinada a ellas corresponderá un 10% de cesión al Ayuntamiento con el objetivo de posible destino a viviendas protegidas y de un tamaño medio adecuado a las necesidades sociales (jóvenes, hogares unipersonales, etc.).

Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A "Ciudad del Aire" del PGOU de Alcalá de Henares (Madrid)

Características Globales del Polígono 21-A

	Superficie	%
	(m <sup>2</sup> )	
Superfi. Poligono:	257.864,97	

Usos del suelo

Residencial:	94.910,03	36,81%
Deportivo:	26.614,19	10,32%
Educativo:	18.731,13	7,26%
Comercial:	3.061,86	1,19%
Religioso:	1.295,13	0,50%
Z-V Libres:	76.228,66	29,56%
Viario+Aparcamiento:	37.023,97	14,36%
<b>Supf.Total:</b>	<b>257.864,97</b>	<b>100,00%</b>

Con la propuesta actual, considerando las afecciones generadas por la autovía, y sometiéndola al cumplimiento de la vigente ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, los datos globales del polígono se traducirían en los siguientes datos:

Superficie total: ..... 257.864,97 m<sup>2</sup>.  
 Edificabilidad total: ..... 217.345,59 m<sup>2</sup>.  
 Edificabilidad lucrativa..... 197.895,53 m<sup>2</sup>  
 Nº viviendas total: ..... 1.535 Viv.

Como ya se ha avanzado, este número de viviendas debe ser considerado de manera flexible a la hora de materializar la edificación, habida cuenta que su número no interviene en el cálculo de ninguna de las determinaciones fundamentales.

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
 Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
 José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

**- Apartado 1.10 de la Memoria propuesto**

1.10.- Calificación y Usos según el PGOU.

En planeamiento asumido por el vigente PGOU de Alcalá de Henares, aprobado el 18 de julio de 1991, afecta al suelo definido por el ámbito de actuación con las siguientes claves:

V.ESP.51.V. V.ESP.00.IV. V.LIB.00.IV. U.VIV.00.IV.

Uso característico "Residencial".

-Zonificación:

Partiendo de la situación existente, donde se han ejecutado una serie de bloques de viviendas, edificio comercial, centro religioso, centro educativo y centro cultural; se propone en el presente Plan Parcial la reordenación del territorio de manera que sea asumible la situación creada por la ejecución parcial y la nueva propuesta, además de cumplir con los criterios de la ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

El uso residencial colectivo tiene la condición de uso característico

La densidad de viviendas propuesta, coincide con la densidad asumida por el planeamiento vigente. No obstante, en el ejercicio de sus competencias como figura de desarrollo de la Ordenación Pormenorizada, cumpliendo las directrices del Plan General de Ordenación Urbana, al mismo tiempo busca una solución acorde a las necesidades reales y a la vista del actual desarrollo urbanístico del municipio.

La zonificación de usos pormenorizados que se propone, pretende optimizar los ratios métricos por vivienda, estableciendo una flexibilidad en la cuantía de 1.535 viviendas que determina el Plan Parcial, y que con esta tercera modificación se fija en 1.888 viviendas como máximo, que sin variar la edificabilidad destinada a ellas corresponderá un 10% de cesión al Ayuntamiento con el objetivo de posible destino a viviendas protegidas y de un tamaño medio adecuado a las necesidades sociales (jóvenes, hogares unipersonales, etc.)

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A "Ciudad del Aire" del PGOU de Alcalá de Henares (Madrid)

Características Globales del Polígono 21-A

	Superficie	%
	(m <sup>2</sup> )	
Superficie Polígono:	257.864,97	

Usos del suelo

Residencial:	94.382,11	36,60%
Deportivo:	19.956,48	7,74%
Educativo:	17.262,41	6,69%
Comercial:	3.061,86	1,19%
Religioso:	1.295,13	0,50%
Z-V Libres:	77.251,26	29,96%
Viario + Aparcamiento:	44.655,72	17,32%
<b>Sup. Total:</b>	<b>257.864,97</b>	<b>100,00%</b>

Con la propuesta actual, considerando las afecciones generadas por la autovía, y sometiéndola al cumplimiento de la vigente ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid, los datos globales del polígono se traducirían en los siguientes datos:

Superficie total: .....	257.864,97 m <sup>2</sup> .
Edificabilidad total: .....	217.345,59 m <sup>2</sup> .
Edificabilidad lucrativa.....	197.895,53 m <sup>2</sup>
Nº viviendas total: .....	1.888 Viv.

Este número de viviendas se ha aumentado a 1.888 sin afectar a ninguna de las determinaciones fundamentales, habida cuenta que su número no interviene en el cálculo de ninguna de ellas.

### **- Apartado 2.1.5 de la Memoria vigente**

#### 2.1.5.- Propuesta residencial.

El desarrollo del Polígono 21-A del PGOU tiene especial incidencia en cuanto a la propuesta residencial, puesto que es el uso principal al que se destina el aprovechamiento del mismo.

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

En este sentido, las acciones impulsadas por el presente documento, dentro del marco establecido por la Ley 9/2001 para el ejercicio de sus competencias, van encaminadas a fomentar el desarrollo de este ámbito, planteando una distribución de usos residenciales más realista y adaptada a las necesidades socio-económicas de la población del municipio, con un porcentaje superior al 36% destinado a este uso.

Como criterio general, se ha mantenido el mismo número de viviendas 1.535 asumido por el PGOU, así como la tipología que seguirá siendo "residencial colectiva".

Por tanto, el número de viviendas que se propone no altera el volumen edificado en cada uno de los bloques residenciales.

En este sentido, la vivienda residencial colectiva se organiza mediante bloques aislados insertos en la trama verde de espacios libres, evitando soluciones tipológicas de manzana cerrada que limitarían las posibilidades climatológicas del espacio público, de manera que las viviendas siempre estén abiertas a un espacio libre, sea público o privado.

Se incluye el correspondiente estudio pormenorizado de aprovechamientos, edificabilidades y reparto de usos, incorporándolo a la documentación del presente Plan Parcial.

### **- Apartado 2.1.5 de la Memoria propuesto**

#### 2.1.5.- Propuesta residencial.

El desarrollo del Polígono 21-A del PGOU tiene especial incidencia en cuanto a la propuesta residencial, puesto que es el uso principal al que se destina el aprovechamiento del mismo.

En este sentido, las acciones impulsadas por el presente documento, dentro del marco establecido por la Ley 9/2001 para el ejercicio de sus competencias, van encaminadas a fomentar el desarrollo de este ámbito, planteando una distribución de usos residenciales más realista y adaptada a las necesidades socio-económicas de la población del municipio, con un porcentaje superior al 36% destinado a este uso.

Se fija el número de viviendas 1.888 para adecuar la planificación acorde a las necesidades reales actuales de las tipologías de familias existentes en la actualidad, sin afectar a la edificabilidad máxima que permanece inalterada, y se asume la tipología establecida en el PGOU que seguirá siendo "residencial colectiva".

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

Por tanto, el número de viviendas que se propone no altera el volumen edificado en cada uno de los bloques residenciales.

En este sentido, la vivienda residencial colectiva se organiza mediante bloques aislados insertos en la trama verde de espacios libres, evitando soluciones tipológicas de manzana cerrada que limitarían las posibilidades climatológicas del espacio público, de manera que las viviendas siempre estén abiertas a un espacio libre, sea público o privado.

Se incluye el correspondiente estudio pormenorizado de aprovechamientos, edificabilidades y reparto de usos, incorporándolo a la documentación del presente Plan Parcial.

### **- Apartado 1.3 de la Memoria vigente**

#### 1.3.- Justificación de la Conveniencia y Oportunidad.

El Plan Parcial de Adaptación y Mejoras que se propone, pretende completar el desarrollo urbanístico del Polígono 21-A del PGOU de Uso Global Residencial, terminar y completar el viario existente y, definir los parámetros urbanísticos que permitan la redacción de aquellos instrumentos tales como el Proyecto de Reparcelación, de manera que posibilitem la transmisión de la propiedad a los habitantes del polígono, y la correspondiente adjudicación de las cesiones al Ayuntamiento, cumpliendo así con los deberes de cesión recogidos en la legislación vigente.

Nos encontramos en consecuencia frente a un **Suelo Urbano** deficiente que se debe atender al artículo 20 de la Ley del Suelo 9/2001 del 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, precisamente con la intervención del planeamiento de desarrollo.

La Conveniencia y Oportunidad que solicita el artículo 33 de la misma Ley, se encuentra según todo lo expuesto, en el sentido de completar las determinaciones estructurantes del ámbito y modificar algunas determinaciones pormenorizadas, como es el viario interior del polígono, lo cual nos lleva a encontrar completamente justificadas aquella conveniencia y oportunidad, así como a denominar al Plan Parcial como de Adaptación y Mejoras.

Las razones que justifican la conveniencia de este Plan Parcial vuelven a ser las mismas, la necesidad de completar la base jurídica y urbanística que permita la distribución de la propiedad así como la consecución de cesiones y



dotaciones a la Administración local por un lado y por otro la consolidación del ámbito terminando todas las redes locales.

En el caso de la red viaria conviene señalar de nuevo la necesidad dotar a la red viaria de una glorieta en la confluencia de las calles Plus Ultra, Barberán y Collar y Virgen de Loreto, que facilite la circulación de entrada y salida del ámbito, aceptando de manera implícita una de las Alegaciones recogidas en el trámite de la anterior versión del Plan Parcial.

La oportunidad responde a los mismos conceptos, al interés de la propiedad por promover el suelo de este Polígono y al de la Administración Municipal por culminar el desarrollo de este suelo que por diversas circunstancias se quedó detenido en el tiempo, produciendo un deterioro que es necesario interrumpir.

### **- Apartado 1.3 de la Memoria propuesto**

#### 1.3.- Justificación de la Conveniencia y Oportunidad.

El Plan Parcial de Adaptación y Mejoras que se propone, pretende completar el desarrollo urbanístico del Polígono 21-A del PGOU de Uso Global Residencial, terminar y completar el viario existente y, definir los parámetros urbanísticos que permitan la redacción de aquellos instrumentos tales como el Proyecto de Reparcelación, de manera que posibiliten la transmisión de la propiedad a los habitantes del polígono, y la correspondiente adjudicación de las cesiones al Ayuntamiento, cumpliendo así con los deberes de cesión recogidos en la legislación vigente.

Nos encontramos en consecuencia frente a un **Suelo Urbano** deficiente que se debe atener al artículo 20 de la Ley del Suelo 9/2001 del 17 de julio, de la Comunidad de Madrid, precisamente con la intervención del planeamiento de desarrollo.

La Conveniencia y Oportunidad que solicita el artículo 33 de la misma Ley, se encuentra según todo lo expuesto, en el sentido de completar las determinaciones estructurantes del ámbito y modificar algunas determinaciones pormenorizadas, como es el viario interior del polígono, lo cual nos lleva a encontrar completamente justificadas aquella conveniencia y oportunidad, así como a denominar al Plan Parcial como de Adaptación y Mejoras.

Las razones que justifican la conveniencia de este Plan Parcial vuelven a ser las mismas, la necesidad de completar la base jurídica y urbanística que

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

permita la distribución de la propiedad así como la consecución de cesiones y dotaciones a la Administración local por un lado y por otro la consolidación del ámbito terminando todas las redes locales.

En el caso de la red viaria conviene señalar de nuevo la necesidad dotar a la red viaria de una glorieta en la confluencia de las calles Plus Ultra, Barberán y Collar y Virgen de Loreto, que facilite la circulación de entrada y salida del ámbito, aceptando de manera implícita una de las Alegaciones recogidas en el trámite de la anterior versión del Plan Parcial.

Conforme indica el Servicio de Infraestructuras del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, al aumentar el número de viviendas también aumentará el tráfico considerando que los viajes inducidos por el Uso Vivienda son 7 viajes/vivienda, por tanto, en el Polígono 21-A "Ciudad del Aire", se pasaría previsiblemente de 10.745 viajes diarios a 13.223 viajes diarios, lo que supondría un incremento de 2.478 viajes diarios. Por tanto, se modifica el "paso restringido" que conecta la calle Barberán y Collar con la calle Plus Ultra al sur de la parcela P-13, incluyéndolo en el viario de la red local para mayor seguridad y fluidez del tráfico.

La oportunidad responde a los mismos conceptos, al interés de la propiedad por promover el suelo de este Polígono y al de la Administración Municipal por culminar el desarrollo de este suelo que por diversas circunstancias se quedó detenido en el tiempo, produciendo un deterioro que es necesario interrumpir.

### **- Apartado 1.7 de la Memoria vigente**

#### **1.7.- Elementos integrantes de las Redes Públicas.**

Considerando los siguientes aspectos:

1º Que en el PGOU de 1.991 vigente se asume el planeamiento anterior y por tanto en el ámbito del polígono objeto de estudio, quedando claramente definidas las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística que le afectan.

2º Que por diversas razones, este ámbito no ha culminado su desarrollo y, es preciso completarlo en la actualidad, por las razones ya expuestas con anterioridad en el punto 1.3 de este texto.

3º Que en el transcurso del tiempo la legislación se ha modificado en sucesivas ocasiones (legislación estatal y autonómica).

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

Por tanto, **se procede a un estudio del estado actual del ámbito**, a la vista de la legislación vigente tanto estatal como de la comunidad de Madrid.

#### **-Red local de zonas verdes y espacios libres:**

De acuerdo con la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la dotación en este tipo de servicios municipales "Zonas Libres o Verdes", Red Local (15 m<sup>2</sup> de suelo destinados a espacios libres públicos arbolados por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o construibles), se cumplen.

Se ordenan un total de 76.228,66 m<sup>2</sup>., destinados a zonas verdes y espacios libres, que suponen un 29,56% del suelo total y, cuya distribución en el ámbito se justifica a continuación:

Parcela nº 1: Situada en al norte del Polígono con una superficie de 4.217,61 m<sup>2</sup>, linda con la calle Severo Ochoa y la autovía A-2 (Madrid-Zaragoza).

Parcela nº 38: Situada en el centro del Polígono; constituye una gran área ajardinada de 22.608,98 m<sup>2</sup>, que supondrá una liberación de espacio al concentrar la vivienda, como consecuencia de la tipología edificatoria a aplicar.

Parcela nº 39: Situada en el extremo norte del Polígono con una superficie de 15.617,73 m<sup>2</sup>, y limitada por la autovía Madrid-Zaragoza, la calle de Severo Ochoa y el límite del polígono 21-E. Este espacio libre, por su localización, supone una protección respecto de la autovía A-2 (Madrid-Zaragoza), tanto para el Polígono 21-A como para el polígono 21-E.

Parcela nº 40: Situada en la zona de contacto del Polígono con la autovía A-2, con una superficie de 28.812,24 m<sup>2</sup>., supone una protección para la zona residencial, por separarla de ella y porque su futuro ajardinamiento y arbolado puede resolver el aislamiento acústico.

Parcela nº 41: Situada al oeste del Polígono, paralelamente al viario (acompaña a la calle Barberán y Collar), con una superficie de 2.328,53 m<sup>2</sup>., constituirá igualmente una zona de contacto con el polígono 21-E.

Parcela nº 42: Situada al oeste del Polígono y en contacto con el polígono 21-E, con una superficie de 213,14 m<sup>2</sup>, constituye una zona verde y es una pequeña parcela de remate con una hilera de vivienda adosadas del polígono 21-E.

Parcela nº 43: Situada paralelamente a la línea ferroviaria Madrid-Zaragoza, con una superficie de 2.430,43 m<sup>2</sup>., supone una protección para la zona residencial, por separarla de ella y con su futuro ajardinamiento y

arbolado se puede resolver el aislamiento acústico, así como la garantía de acceso a la red ferroviaria para su mantenimiento.

#### **-Red local de equipamientos sociales:**

De acuerdo con la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la dotación en este tipo de servicios municipales "Equipamientos", Red Local (15 m<sup>2</sup> de suelo destinados a equipamientos locales por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos o construibles).

Los equipamientos existentes se concretan en las siguientes cifras:

Docente: Situado en la parcela nº 12, con una superficie de 18.731,13 m<sup>2</sup> y que en la actualidad se encuentra edificado y en uso. (7,26% sobre el suelo del ámbito).

Comercial: Situado en la parcela nº 20, con una superficie de 3.061,86 m<sup>2</sup>, y que en la actualidad se encuentra edificado y en uso. (1,19% sobre el suelo del ámbito).

Deportivo: Situado en las parcelas nº 11 y nº 13, con unas superficies de 18.023,68 m<sup>2</sup> y 8.590,21 m<sup>2</sup> respectivamente, lo que supone un total de 26.614,19 m<sup>2</sup> (10,32% sobre el suelo del ámbito).

Religioso: Situado en la parcela nº 37, con una superficie de 1.295,13 m<sup>2</sup> y que en la actualidad se encuentra edificado y en uso. (0,40% sobre el suelo del ámbito).

En relación con la previsión de equipamientos, el PGOU asume el Planeamiento anterior; cumpliéndose en la actualidad los estándares de reservas para Redes públicas establecidos en la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

#### **- Apartado 1.7 de la Memoria propuesto**

1.7.- Elementos integrantes de las Redes Públicas (locales y supramunicipales).

Considerando los siguientes aspectos:

1º Que en el PGOU de 1.991 vigente se asume el planeamiento anterior y por tanto en el ámbito del polígono objeto de estudio, quedando claramente

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

definidas las determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística que le afectan.

2º Que por diversas razones, este ámbito no ha culminado su desarrollo y, es preciso completarlo en la actualidad, por las razones ya expuestas con anterioridad en el punto 1.3 de este texto.

3º Que en el transcurso del tiempo la legislación se ha modificado en sucesivas ocasiones (legislación estatal y autonómica).

Por tanto, **se procede a un estudio del estado actual del ámbito**, a la vista de la legislación vigente tanto estatal como de la comunidad de Madrid.

### **-Red Pública (local y supramunicipal) de zonas verdes y espacios libres:**

De acuerdo con la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la dotación en este tipo de servicios municipales "Zonas Libres o Verdes", Red Local (15 m<sup>2</sup> de suelo destinados a espacios libres públicos arbolados por cada 100 m<sup>2</sup> construidos o construibles), se cumplen.

Se ordenan un total de 77.251,26 m<sup>2</sup>., destinados a zonas verdes y espacios libres, que suponen un 29,96% del suelo total. De esta superficie, 52.279,31 m<sup>2</sup> computan dentro de la red local de zonas verdes y espacios libres. Del resto, la superficie de 16.019,20 m<sup>2</sup> no computa como parte de dicha red, por estar afectados por la expropiación para la ampliación de la Autovía A-2 posterior a la aprobación definitiva del Plan Parcial de Mejora, y la superficie de 8.952,75 m<sup>2</sup> de la Parcela P-45 tampoco computa como parte integrante de dicha red local por tratarse de una vía pecuaria de la red supramunicipal.

La distribución en el ámbito de las zonas verdes y espacios libres de las redes públicas, tanto locales como supramunicipales, se justifica a continuación:

Parcela nº 1: Situada en al norte del Polígono con una superficie de 3.627,16 m<sup>2</sup>, linda con la calle Severo Ochoa y la autovía A-2 (Madrid-Zaragoza).

Parcela nº 38: Situada en el centro del Polígono; constituye una gran área ajardinada de 22.608,98 m<sup>2</sup>, que supondrá una liberación de espacio al concentrar la vivienda, como consecuencia de la tipología edificatoria a aplicar.

Parcela nº 39: Situada en el extremo norte del Polígono con una superficie de 13.759,60 m<sup>2</sup>, y limitada por la autovía Madrid-Zaragoza, la calle

de Severo Ochoa y el límite del polígono 21-E. Este espacio libre, por su localización, supone una protección respecto de la autovía A-2 (Madrid-Zaragoza), tanto para el Polígono 21-A como para el polígono 21-E.

Parcela nº 40: Situada en la zona de contacto del Polígono con la autovía A-2, con una superficie de 20.449,70 m<sup>2</sup>., supone una protección para la zona residencial, por separarla de ella y porque su futuro ajardinamiento y arbolado puede resolver el aislamiento acústico.

Parcela nº 41: Situada al oeste del Polígono, paralelamente al viario (acompaña a la calle Barberán y Collar), con una superficie de 2.328,53 m<sup>2</sup>., constituirá igualmente una zona de contacto con el polígono 21-E.

Parcela nº 42: Situada al oeste del Polígono y en contacto con el polígono 21-E, con una superficie de 213,14 m<sup>2</sup>, constituye una zona verde y es una pequeña parcela de remate con una hilera de vivienda adosadas del polígono 21-E.

Parcela nº 43: Situada paralelamente a la línea ferroviaria Madrid-Zaragoza, con una superficie de 5.311,40 m<sup>2</sup>., supone una protección para la zona residencial, por separarla de ella y con su futuro ajardinamiento y arbolado se puede resolver el aislamiento acústico, así como la garantía de acceso a la red ferroviaria para su mantenimiento.

Parcela nº 45: Reserva de suelo para la vía pecuaria, con una superficie de 8.952,75 m<sup>2</sup>.

### **-Red local de equipamientos sociales:**

De acuerdo con la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, la dotación en este tipo de servicios municipales "Equipamientos", Red Local (15 m<sup>2</sup> de suelo destinados a equipamientos locales por cada 100 m<sup>2</sup>. construidos o construibles).

Los equipamientos existentes se concretan en las siguientes cifras:

Docente: Situado en la parcela nº 12, con una superficie de 17.262,41 m<sup>2</sup> y que en la actualidad se encuentra edificado y en uso. (6,69% sobre el suelo del ámbito).

Comercial: Situado en la parcela nº 20, con una superficie de 3.061,86 m<sup>2</sup>, y que en la actualidad se encuentra edificado y en uso. (1,19% sobre el suelo del ámbito).

Deportivo: Situado en las parcelas nº 11 y nº 13, con unas superficies de 12.525,15 m<sup>2</sup> y 7.431,33 m<sup>2</sup> respectivamente, lo que supone un total de 19.956,48 m<sup>2</sup> (7,74% sobre el suelo del ámbito).

Religioso: Situado en la parcela nº 37, con una superficie de 1.295,13 m<sup>2</sup> y que en la actualidad se encuentra edificado y en uso. (0,50% sobre el suelo del ámbito).

En relación con la previsión de equipamientos, el PGOU asume el Planeamiento anterior; cumpliéndose en la actualidad los estándares de reservas para Redes públicas establecidos en la Ley 9/2.001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

### **- Apartado 1.8 de la Memoria vigente**

#### 1.8.- Infraestructuras existentes:

Como ya se ha mencionado, se trata de **un suelo urbano**, que debido a diversas razones, su desarrollo no se completó en su momento, no obstante el ámbito cuenta con todos los servicios, si bien la urbanización no llegó a completarse en su día, y la parte ejecutada se encuentra en un estado francamente mejorable.

En la actualidad, el Polígono cuenta con parte de las infraestructuras necesarias puesto que se ha desarrollado parcialmente como ya se ha dicho, y por tanto se trata de completarlas y adecuarlas a las necesidades y normativas actuales, especificándose lo siguiente:

#### -Red Viaria:

Se ha analizado la importancia que tiene la red viaria existente, puesto que está dando acceso a todas las viviendas ya construidas y, su interconexión con las vías principales del municipio, así como con los polígonos del entorno, que en la actualidad solamente tiene comunicación a través de la calle Barberán Collar, que comunica con la calle Severo Ochoa.

El viario existente tiene un trazado que describe un doble anillo tangente y, la calle común a los dos anillos es la que pone en comunicación al polígono con el resto de la ciudad a través de la calle Severo Ochoa. El mencionado viario está constituido por dos calles que se denominan: calle Virgen de Loreto y calle Barberan Collar.

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

La calle Virgen de Loreto está situada al noreste del polígono, tiene una sección que oscila en torno a los 12,50 m. y donde está definida una calzada entre bordillos de 8,70 m de sección, que en algunas zonas se ensancha para dar cabida a plazas de aparcamiento en línea o en batería, más dos aceras laterales que oscilan entre 1,80 m y 2,00 m de paso, presentando un estado general deficiente.

La calle Barberán Collar está situada al suroeste del polígono, tiene una sección que oscila desde los 9,50 de m de sección total en el tramo situado más al este hasta los 12,50 m. en el tramo central, ampliándose en algunos tramos para albergar aparcamientos en línea o en batería, más dos aceras laterales que oscilan entre 1,75 m y 2,00 m de paso, presentando un estado general deficiente.

En la actualidad, este viario no se ha completado. Esta circunstancia será aprovechada por el presente Plan Parcial de Mejora para crear una glorieta en la confluencia de ambas calles con la denominada Plus Ultra, con objeto de agilizar los accesos y salidas.

Según las consultas realizadas a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural, dependiente de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica de la Comunidad de Madrid, se comprueba la existencia de la vía pecuaria denominada "Colada de Villamalea" y que aparece reflejada en el correspondiente plano. (Ver Hojas nº 535 5-8 y 560 5-1 a Escala 1/5.000).

-Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios:

En la actualidad existen dos conductos de  $\phi$  100 y  $\phi$  300 que constituyen el suministro de agua potable, mediante una red ramificada que discurre parcialmente por las calles Barberan Collar y Virgen de Loreto, y finalmente con conductos de  $\phi$  90 de las que parten las acometidas a los bloques de viviendas existentes y al centro educativo.

La implantación actual de la red se recoge en el **Plano nº A-08**.

-Red de saneamiento y alcantarillado.-

La red de alcantarillado existente es de PVC con diámetros que oscilan entre el  $\phi$  250 en el comienzo de la red situada al norte, para continuar su trazado por las calles Virgen de Loreto y Barberan Collar en su tramo central con tubos de PVC de diámetro que irá aumentando hasta su conexión en la zona sur del polígono con un OV-180 de hormigón, que termina conectando dicha red con la red General de saneamiento municipal, y que ha sido recientemente mejorada.

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental



El resto de la calle Barberan Collar no cuenta con red de saneamiento ni drenaje superficial, los cuales deberán ser completados en el Proyecto de Urbanización que procede redactar como culminación de la gestión urbanística.

El estado actual de la red se recoge en el **Plano nº A-07**.

-Red de distribución de energía eléctrica.-

Existe una red eléctrica que en la actualidad da suministro a los edificios existentes mediante un Centro de Transformación situado en plano.

El estado actual de la red se recoge en el **Plano nº A-09**.

- Red de alumbrado público.-

El estado actual de la red y ubicación de farolas se recoge en el **Plano nº A-03**.

-Red de suministro de Gas:

El estado actual de la red se recoge en el **Plano nº A-08**.

### **- Apartado 1.8 de la Memoria propuesto**

1.8.- Infraestructuras existentes:

Como ya se ha mencionado, se trata de **un suelo urbano**, que debido a diversas razones, su desarrollo no se completó en su momento, no obstante el ámbito cuenta con todos los servicios, si bien la urbanización no llegó a completarse en su día, y la parte ejecutada se encuentra en un estado francamente mejorable.

En la actualidad, el Polígono cuenta con parte de las infraestructuras necesarias puesto que se ha desarrollado parcialmente como ya se ha dicho, y por tanto se trata de completarlas y adecuarlas a las necesidades y normativas actuales, especificándose lo siguiente:

-Red Viaria:

Se ha analizado la importancia que tiene la red viaria existente, puesto que está dando acceso a todas las viviendas ya construidas y, su interconexión con las vías principales del municipio, así como con los polígonos del entorno, que en la actualidad solamente tiene comunicación a través de la calle Barberán Collar, que comunica con la calle Severo Ochoa.

El viario existente tiene un trazado que describe un doble anillo tangente y, la calle común a los dos anillos es la que pone en comunicación al polígono con el resto de la ciudad a través de la calle Severo Ochoa. El

mencionado viario está constituido por dos calles que se denominan: calle Virgen de Loreto y calle Barberan Collar.

La calle Virgen de Loreto está situada al noreste del polígono, tiene una sección que oscila en torno a los 12,50 m. y donde está definida una calzada entre bordillos de 8,70 m de sección, que en algunas zonas se ensancha para dar cabida a plazas de aparcamiento en línea o en batería, más dos aceras laterales que oscilan entre 1,80 m y 2,00 m de paso, presentando un estado general deficiente.

La calle Barberán Collar está situada al suroeste del polígono, tiene una sección que oscila desde los 9,50 de m de sección total en el tramo situado más al este hasta los 12,50 m. en el tramo central, ampliándose en algunos tramos para albergar aparcamientos en línea o en batería, más dos aceras laterales que oscilan entre 1,75 m y 2,00 m de paso, presentando un estado general deficiente.

En la actualidad, este viario no se ha completado. Esta circunstancia será aprovechada por el presente Plan Parcial de Mejora para crear una glorieta en la confluencia de ambas calles con la denominada Plus Ultra, con objeto de agilizar los accesos y salidas.

Con esta tercera modificación del Plan Parcial de Mejora se convertirá el "paso restringido" que conecta la calle Barberán y Collar con la calle Plus Ultra, al sur de la parcela P-13, en viario de la red local para mejora del mayor tráfico previsto debido al aumento del número máximo de viviendas que supondrán mayor número de viajes en la zona.

Según las consultas realizadas a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural, dependiente de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica de la Comunidad de Madrid, se comprueba la existencia de la vía pecuaria denominada "Colada de Villamalea" y que aparece reflejada en el correspondiente plano. (Ver Hojas nº 535 5-8 y 560 5-1 a Escala 1/5.000).

-Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios:

En la actualidad existen dos conductos de  $\phi$  100 y  $\phi$  300 que constituyen el suministro de agua potable, mediante una red ramificada que discurre parcialmente por las calles Barberan Collar y Virgen de Loreto, y finalmente con conductos de  $\phi$  90 de las que parten las acometidas a los bloques de viviendas existentes y al centro educativo.

La implantación actual de la red se recoge en el **Plano nº A-08**.

-Red de saneamiento y alcantarillado.-

La red de alcantarillado existente es de PVC con diámetros que oscilan entre el  $\phi$  250 en el comienzo de la red situada al norte, para continuar su trazado por las calles Virgen de Loreto y Barberan Collar en su tramo central con tubos de PVC de diámetro que irá aumentando hasta su conexión en la zona sur del polígono con un OV-180 de hormigón, que termina conectando dicha red con la red General de saneamiento municipal, y que ha sido recientemente mejorada.

El resto de la calle Barberan Collar no cuenta con red de saneamiento ni drenaje superficial, los cuales deberán ser completados en el Proyecto de Urbanización que procede redactar como culminación de la gestión urbanística.

El estado actual de la red se recoge en el **Plano nº A-07**.

-Red de distribución de energía eléctrica.-

Existe una red eléctrica que en la actualidad da suministro a los edificios existentes mediante un Centro de Transformación situado en plano.

El estado actual de la red se recoge en el **Plano nº A-09**.

- Red de alumbrado público.-

El estado actual de la red y ubicación de farolas se recoge en el **Plano nº A-03**.

-Red de suministro de Gas:

El estado actual de la red se recoge en el **Plano nº A-08**.

**- Apartado 2.1.1 de la Memoria vigente**

2.1.1.- Objetivos.-

-El objetivo principal de la actuación consiste en completar el desarrollo del PGOU en el Polígono 21-A, garantizando la urbanización total del ámbito y la captación de las reservas de suelo necesarias destinadas a las redes locales así como la del correspondiente aprovechamiento del 10%, que se cederá al Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

-Resolver de forma adecuada la estructura general prevista en el PGOU y la necesaria dotación de servicios, de manera que se puede garantizar la demanda prevista por incremento residencial.

- El Plan Parcial de Mejora creará una glorieta en la confluencia de las calles Virgen de Loreto, Barberán y Collar y Plus Ultra.
- Mejorar el espacio público, que en la actualidad adolece de un cierto grado de abandono, posibilitando la construcción de aparcamientos bajo rasante para residentes.
- Fomentar el desarrollo del suelo residencial, con la finalidad de incidir positivamente en el mercado de la vivienda.

#### **- Apartado 2.1.1 de la Memoria propuesto**

##### 2.1.1.- Objetivos.-

- El objetivo principal de la actuación consiste en completar el desarrollo del PGOU en el Polígono 21-A, garantizando la urbanización total del ámbito y la captación de las reservas de suelo necesarias destinadas a las redes locales así como la del correspondiente aprovechamiento del 10%, que se cederá al Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.
- Resolver de forma adecuada la estructura general prevista en el PGOU y la necesaria dotación de servicios, de manera que se puede garantizar la demanda prevista por incremento residencial.
- El Plan Parcial de Mejora creará una glorieta en la confluencia de las calles Virgen de Loreto, Barberán y Collar y Plus Ultra.  
El "paso restringido" que conecta la calle Barberán y Collar con la calle Plus Ultra, al sur de la parcela P-13, se convertirá en viario de la red local para mayor seguridad y fluidez del tráfico.
- Mejorar el espacio público, que en la actualidad adolece de un cierto grado de abandono, posibilitando la construcción de aparcamientos bajo rasante para residentes.
- Fomentar el desarrollo del suelo residencial, con la finalidad de incidir positivamente en el mercado de la vivienda.

#### **- Apartado 2.1.7 de la Memoria vigente**

##### 2.1.7.- Propuesta de dotaciones.

El presente Plan Parcial ha previsto en su desarrollo la consolidación y complementación de las dotaciones de carácter público:

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

Deportivo: Se mantiene para este uso las parcelas denominadas P-11 y P-13, con una superficie total de 26.614,19 m<sup>2</sup>, que supone un 10,32% de la superficie del ámbito.

Educativo: Se mantiene para este uso la parcela denominada P-12, con una superficie de 18.731,13 m<sup>2</sup>, que supone un 7,26% de la superficie del ámbito, consolidando el uso del actual centro escolar existente, de manera que permita equilibrar la demanda social de la población colindante.

Comercial: Se mantiene para este uso la parcela denominada P-20, con una superficie de 3.061,86 m<sup>2</sup>, que supone un 1,19% de la superficie del ámbito.

Religioso: Se mantiene para este uso la parcela denominada P-37, con una superficie de 1.295,13 m<sup>2</sup>, que supone un 0,40% de la superficie del ámbito.

### **- Apartado 2.1.7 de la Memoria propuesto**

#### 2.1.7.- Propuesta de dotaciones.

El presente Plan Parcial ha previsto en su desarrollo la consolidación y complementación de las dotaciones de carácter público:

Deportivo: Se mantiene para este uso las parcelas denominadas P-11 y P-13, con una superficie total de 19.956,48 m<sup>2</sup>, que supone un 7,74% de la superficie del ámbito.

Educativo: Se mantiene para este uso la parcela denominada P-12, con una superficie de 17.262,41 m<sup>2</sup>, que supone un 6,69% de la superficie del ámbito, consolidando el uso del actual centro escolar existente, de manera que permita equilibrar la demanda social de la población colindante.

Comercial: Se mantiene para este uso la parcela denominada P-20, con una superficie de 3.061,86 m<sup>2</sup>, que supone un 1,19% de la superficie del ámbito.

Religioso: Se mantiene para este uso la parcela denominada P-37, con una superficie de 1.295,13 m<sup>2</sup>, que supone un 0,50% de la superficie del ámbito.

**- Apartado 2.1.8 de la Memoria vigente**

2.1.8.- Propuesta de red viaria.

Se propone una jerarquía en la red viaria, intentando consolidar el tráfico sobre el anillo que ya se encuentra parcialmente realizado y, considerando que bajo este viario se alojan gran parte de las infraestructuras del polígono que ya han sido ejecutadas.

Esta consolidación no impide la propuesta de creación de nueva glorieta de distribución en el norte del ámbito, así como de la conexión del Polígono con la Vía Complutense.

La jerarquía queda establecida de acuerdo con la funcionalidad de la red, sin que ninguna vía sea de uso exclusivo, pero destacando la importancia del viario central que relaciona los equipamientos del polígono. Por tanto, los dos anillos tangentes relacionan de manera uniforme la totalidad del ámbito, al tiempo que dan acceso directo a todas las parcelas. Por otra parte, se definen dos viales de uso restringido y cuya finalidad es garantizar el acceso para el mantenimiento a la vía férrea, así como el paso de vehículos de emergencia.

**- Apartado 2.1.8 de la Memoria propuesto**

2.1.8.- Propuesta de red viaria.

Se propone una jerarquía en la red viaria, intentando consolidar el tráfico sobre el anillo que ya se encuentra parcialmente realizado y, considerando que bajo este viario se alojan gran parte de las infraestructuras del polígono que ya han sido ejecutadas.

Esta consolidación no impide la propuesta de creación de nueva glorieta de distribución en el norte del ámbito, así como de la conexión del Polígono con la Vía Complutense.

La jerarquía queda establecida de acuerdo con la funcionalidad de la red, sin que ninguna vía sea de uso exclusivo, pero destacando la importancia del viario central que relaciona los equipamientos del polígono. Por tanto, los dos anillos tangentes relacionan de manera uniforme la totalidad del ámbito, al tiempo que dan acceso directo a todas las parcelas. Por otra parte, se define un vial de uso restringido cuya finalidad es garantizar el acceso para el mantenimiento a la vía férrea, así como el paso de vehículos de emergencia.

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

Como consecuencia del aumento del número de viviendas se prevé que también aumentará el tráfico considerando que los viajes inducidos por el Uso Vivienda son 7 viajes/vivienda, por tanto, en el Polígono 21-A "Ciudad del Aire", se pasaría previsiblemente de 10.745 viajes diarios a 13.223 viajes diarios, lo que supondría un incremento de 2.478 viajes diarios, y para conseguir mayor seguridad y fluidez del tráfico, el otro paso restringido que conecta la calle Barberán y Collar con la calle Plus Ultra, al sur de la parcela 13, se incorpora al viario de la red local.

### **- CORRECCIÓN DE ERRORES Y DISCREPANCIAS DETECTADAS**

Por último, se realizan diversos cambios en la documentación del Plan Parcial que no derivan de la presente modificación puntual nº 3, pues pretenden corregir las discrepancias existentes entre los planos y los cuadros y el texto de la memoria cuando se aprobó definitivamente el documento en febrero de 2010. Como consecuencia de las exigencias de los informes sectoriales se creó una nueva parcela P-45 para la reserva de suelo para la vía pecuaria y se aumentó la superficie de la parcela de los viales públicos P-44 para la nueva rotonda de acceso a la colonia, lo que provocó la reducción de la superficie de las parcelas colindantes con estas dos parcelas nuevas. No obstante, estos cambios se hicieron en los planos pero no se trasladaron al texto y cuadros de la Memoria que se aprobó definitivamente, de manera que existen una serie de discrepancias que se corrigen mediante el presente documento. Igualmente, en la Modificación Puntual nº 1 del PPM se modificaron todas superficies máximas de ocupación aumentándolas hasta el 50% (excepto en las parcelas de uso deportivo y educativo que es del 25%), tal como figura en el cuadro del plano de ordenación ORD.16. Sin embargo, por error no se modificó el texto del articulado correspondiente, en el que sigue figurando el 34% que tenía con anterioridad a la modificación aprobada.

**- Apartado 1.3.1 -cuadros páginas 12, 13 y 14 y último párrafo página 12- de la Memoria vigente**

RESUMEN:	USOS	P.P. (m2)	P.G.O.U. (m2)
	G.ESP.51.V.	44.429,97	44.451,23
	V.ESP.00.IV.	52.624,79	52.549,52
	V.LIB.00.IV.	25.039,41	22.360,62
	U.VIV.00.IV	96.205,16	100.229,74
	VIARIO:	39.565,64	38.440,95
	<b>TOTAL:</b>	<b>257.864,97</b>	<b>258.032,06</b>

Las diferencias que se aprecian en el anterior cuadro, se deben a una medición de mayor calidad sobre la cartografía actualizada.



Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A "Ciudad del Aire" del PGOU de Alcalá de Henares (Madrid)

PLAN PARCIAL			P.G.O.U.			
Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE LAS PARCELAS		RELACIÓN ÁREAS	SUPERFICIE DE LAS ÁREAS		USOS
	S. PARCIAL	S. TOTAL		S. PARCIAL	S. TOTAL	
P-39	15.617,73		Area - 1	15.617,73		
		15.617,73			15.617,73	G.ESP.51.V.
P-40	28.812,24		Area - 2	28.833,50		
		28.812,24			28.833,50	G.ESP.51.V.
P-11	18.023,98		Area - 3 y 4			
				16.185,50		
		18.023,98		2.024,52	18.210,02	V.ESP.00.I.
P-43	2.430,43		Area - 5	2.575,62		
		2.430,43			2.575,62	V.LIB.00.IV.
P-13	8.590,21		Area - 6	9.676,03		
		8.590,21			9.676,03	V.ESP.00.IV
P-14	4.412,83		Area - 7	33.818,19		
P-15	4.881,40					
P-16	3.789,42					
P-17	6.907,19					
P-18	12.523,73					
P-19	1.305,88					
		33.820,45			33.818,19	U.VIV.00.IV
P-20	3.061,86		Area - 8	3.031,47		
		3.061,86			3.031,47	V.ESP.00.I.
P-01	4.217,61		Area - 9	4.220,12		
		4.217,61			4.220,12	V.ESP.00.I.
P-02	1.894,16		Area - 10	19.323,59		
P-03	2.239,19					
P-04	2.033,03					
P-05	2.124,50					
P-06	2.094,10					
P-07	2.091,40					
P-08	2.138,73					
P-09	2.212,00					
P-10	2.412,97					
		19.240,08				
P-12	18.731,13		Area - 11	17.411,88		
		18.731,13			17.411,88	V.ESP.00.IV

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
 Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
 José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A "Ciudad del Aire" del PGOU de Alcalá de Henares (Madrid)

PLAN PARCIAL			P.G.O.U.			
Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE LAS PARCELAS		RELACIÓN ÁREAS	SUPERFICIE DE LAS ÁREAS		USOS
	S. PARCIAL	S. TOTAL		S. PARCIAL	S. TOTAL	
P-21	1.776,98		Area - 12	47.087,96		
P-22	2.833,26					
P-23	2.905,81					
P-24	2.348,00					
P-25	2.634,64					
P-26	2.000,36					
P-27	2.157,86					
P-28	2.657,38					
P-29	2.932,82					
P-30	2.098,05					
P-31	2.632,43					
P-32	2.948,67					
P-33	3.109,39					
P-34	2.565,89					
P-35	3.103,46					
P-36	3.144,50					
P-37	1.295,13					
		43.144,63		47.087,96		U.VIV.00.IV
P-38	22.608,98		Area - 13	19.785,00		V.LIB.00.IV.
		22.608,98			19.785,00	
SUMA:	202.681,60	218.299,33			219.591,11	
Viario:	(+P41 y P42)	39.565,64			38.440,95	
<b>TOTAL:</b>		<b>257.864,97</b>			<b>258.032,06</b>	

Registro Entrada: -- CSV:14160101253725521143 - https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
 Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
 José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

**- Apartado 1.3.1 -cuadros páginas 12, 13 y 14 y último párrafo página 12- de la Memoria propuesto**

RESUMEN:	USOS	P.P. (m <sup>2</sup> )	P.G.O.U. (m <sup>2</sup> )
	G.ESP.51.V.	34.209,30	44.451,23
	V.ESP.00.IV.	43.907,91	52.549,52
	V.LIB.00.IV.	39.414,80	22.360,62
	U.VIV.00.IV	95.677,24	100.229,74
	VIARIO:	44.655,72	38.440,95
	TOTAL:	257.864,97	258.032,06

Las diferencias que se aprecian en el anterior cuadro, se deben a una medición de mayor calidad sobre la cartografía actualizada y por la creación de una parcela para reserva de suelo para la vía pecuaria y otra reserva de suelo para la rotonda de acceso a la colonia, en ambos casos en cumplimiento de sendos informes sectoriales.

Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A "Ciudad del Aire" del PGOU de Alcalá de Henares (Madrid)

PLAN PARCIAL			P.G.O.U.			
Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE LAS PARCELAS		RELACIÓN ÁREAS	SUPERFICIE DE LAS ÁREAS		USOS
	S. PARCIAL	S. TOTAL		S. PARCIAL	S. TOTAL	
P-39	13.759,60		Area - 1	15.617,73		G.ESP.51.V.
		13.759,60			15.617,73	
P-40	20.449,70		Area - 2	28.833,50		G.ESP.51.V.
		20.449,70			28.833,50	
P-11			Area - 3 y 4			V.ESP.00.IV.
	12.525,15			16.185,50		
		12.525,15		2.024,52	18.210,02	
P-43	5.311,40		Area - 5	2.575,62		V.LIB.00.IV.
		5.311,40			2.575,62	
P-13	7.431,33		Area - 6	9.676,03		V.ESP.00.IV.
		7.431,33			9.676,03	
P-14	4.412,83		Area - 7	33.818,19		U.VIV.00.IV
P-15	4.881,40					
P-16	3.789,42					
P-17	6.907,19					
P-18	12.523,73					
P-19	1.305,88					
		33.820,45			33.818,19	
P-20	3.061,86		Area - 8	3.031,47		V.ESP.00.IV.
		3.061,86			3.031,47	
P-01	3.627,16		Area - 9	4.220,12		V.ESP.00.IV.
		3.627,16			4.220,12	
P-02	1.894,16		Area - 10	19.323,59		U.VIV.00.IV
P-03	2.239,19					
P-04	2.033,03					
P-05	2.124,50					
P-06	2.094,10					
P-07	2.091,40					
P-08	2.113,00					
P-09	2.057,46					
P-10	2.065,32					
		18.712,16				
P-12	17.262,41		Area - 11	17.411,88		V.ESP.00.IV.
		17.262,41			17.411,88	

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
 Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
 José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A "Ciudad del Aire" del PGOU de Alcalá de Henares (Madrid)

PLAN PARCIAL			P.G.O.U.			
Nº DE PARCELA	SUPERFICIE DE LAS PARCELAS		RELACIÓN ÁREAS	SUPERFICIE DE LAS ÁREAS		USOS
	S. PARCIAL	S. TOTAL		S. PARCIAL	S. TOTAL	
P-21	1.776,98		Area - 12	47.087,96		
P-22	2.833,26					
P-23	2.905,81					
P-24	2.348,00					
P-25	2.634,64					
P-26	2.000,36					
P-27	2.157,86					
P-28	2.657,38					
P-29	2.932,82					
P-30	2.098,05					
P-31	2.632,43					
P-32	2.948,67					
P-33	3.109,39					
P-34	2.565,89					
P-35	3.103,46					
P-36	3.144,50					
P-37	1.295,13					
		43.144,63		47.087,96		U.VIV.00.IV
P-38	22.608,98		Area - 13	19.785,00		
		22.608,98			19.785,00	V.LIB.00.IV.
P-41	2.328,53			0,00		
P-42	213,14			0,00		
P-45	8.952,75		Vía Pecuaria	0,00		
		11.494,42			0,00	V.LIB.00.IV.
<b>SUMA:</b>		213.209,25			219.591,11	
P-44	Viario:	44.655,72	(incluida rotonda)		38.440,95	
<b>TOTAL:</b>		<b>257.864,97</b>			258.032,06	

Así mismo, por la corrección de errores y discrepancias, en las NN.UU. se modifica lo siguiente:

En el Artículo 3.10.2.4, en la Modificación Puntual nº 1 del plan parcial de mejora, en el plano de ordenación ORD.16 se fijaron las ocupaciones máximas, al igual que en el último cuadro de la Memoria, pero no se llegó a corregir en el texto de las NN.UU. Según el plano y el cuadro de la Memoria, la ocupación para la parcela de uso Docente regulada por la Norma nº 2 es de 25% y no del 20%.

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
 Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
 José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

En el Artículo 3.10.2.4, en la redacción de la Modificación Puntual nº 2 del plan parcial de mejora, se detecta una discrepancia con lo que se determina en el plano de ordenación ORD.16 y en el último cuadro de la Memoria, ya que P-20A (privada) tiene una edificabilidad de 1.885,67 m<sup>2</sup> y a la parcela P-20B (pública) le resulta aplicable el coeficiente de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. De conformidad con ello, se modifica también el Artículo 3.10.4.3, para recoger la edificabilidad real de ambas parcelas.

**- Artículo 3.10.2.4 de las Normas Urbanísticas vigente**

3.10.2.4.- Ocupación.

La ocupación máxima de las construcciones sobre rasante será del 20%.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100%, salvo las zonas de retranqueo, con uso exclusivo de garaje aparcamiento.

**- Artículo 3.10.2.4 de las Normas Urbanísticas propuesto**

3.10.2.4.- Ocupación.

La ocupación máxima de las construcciones sobre rasante será del 25%.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100%, salvo las zonas de retranqueo, con uso exclusivo de garaje aparcamiento.

**- Artículo 3.10.4.3 de las Normas Urbanísticas vigente**

3.10.4.3.- Edificabilidad y usos permitidos.

La Edificabilidad es de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima de la edificación: 7,00 metros.

Usos permitidos y característicos:

- Comercial en grupos I, II, III y IV en situación A, B, C y D.
- Oficinas, grupos I y II y situación A, B, C y D.
- Hotelero y Hostelero, grupos I y II y situación A, B, C y D.
- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión incluidos en el grupo de CNAE 969, grupo I y situación A, B, C y D, restringido a los usos de academias y profesores de baile, las apuestas mutuas y loterías.
- Educativo público y privado, grupos I, II, III, IV y V y situación A, B, C y D.
- Sanitario-asistencial, público y privado, grupo II y situación A, B, C y D.
- Deportivo, público y privado, grupo I y situación A, B, C y D.

**- Artículo 3.10.4.3 de las Normas Urbanísticas propuesto**

3.10.4.3.- Edificabilidad y usos permitidos.

La Edificabilidad de la parcela P-20A (privada) es 1.885,67 m<sup>2</sup>, y de la parcela P-20B (pública) 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima de la edificación: 7,00 metros.

Usos permitidos y característicos:

- Comercial en grupos I, II, III y IV en situación A, B, C y D.
- Oficinas, grupos I y II y situación A, B, C y D.
- Hotelero y Hostalero, grupos I y II y situación A, B, C y D.
- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión incluidos en el grupo de CNAE 969, grupo I y situación A, B, C y D, restringido a los usos de academias y profesores de baile, las apuestas mutuas y loterías.
- Educativo público y privado, grupos I, II, III, IV y V y situación A, B, C y D.
- Sanitario-asistencial, público y privado, grupo II y situación A, B, C y D.
- Deportivo, público y privado, grupo I y situación A, B, C y D.

**- Artículo 3.10.4.4 de las Normas Urbanísticas vigente**

La redacción del vigente artículo 3.10.4.4 de las Normas Urbanísticas es la siguiente:

"3.10.4.4.- Ocupación.

La ocupación máxima de las construcciones sobre rasante será del 34%.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100%, excepto zonas de retranqueo, con uso de garaje aparcamiento y, con un límite de dos plantas".

**- Artículo 3.10.4.4 de las Normas Urbanísticas propuesto**

La redacción del vigente artículo 3.10.4.4 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial que se propone es la siguiente:

"3.10.4.4.- Ocupación.

La ocupación máxima de las construcciones sobre rasante será del 50%.

La ocupación máxima bajo rasante será del 100%, excepto zonas de retranqueo, con uso de garaje aparcamiento y, con un límite de dos plantas".

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

También es objeto de corrección el Artículo 3.10.1.10 -apartado a)-, dado que limita los sótanos al grupo IV (menor de 2.500 m<sup>2</sup>) y ello constituye un error del Plan Parcial, dado que resulta incompatible con el cumplimiento de la dotación mínima de aparcamientos para vehículos en sótanos en algunas parcelas. Por ello, con la finalidad de corregir dicho error y, así mismo, permitir que los edificios puedan superar la dotación mínima para ofertar plazas libres a los vecinos del barrio, se aluce expresamente al grupo V.

### **- Artículo 3.10.1.10 de las Normas Urbanísticas vigente**

La redacción del vigente artículo 3.10.1.10 de las Normas Urbanísticas es la siguiente:

"3.10.1.10.- Usos permitidos.-

Se admiten los siguientes usos pormenorizados.

Uso característico. Vivienda, Grupo I. Multifamiliar

Se entiende por tal, la situada en un edificio construido sobre un solar pro-indiviso, en régimen de propiedad horizontal y, generalmente con un acceso común.

Usos compatibles (incluidos los de la clave 05 del PGOU)

Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.6.1 del vigente PGOU, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

a)- Automóvil.

Compatibles los grupos siguientes: IV, en situaciones C, D, E, F y G; en situación F; VI, en situación E; IX, en situaciones C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

b)-Residencial.

Característico en grupo I, situaciones A, B y C (excepto en sótano). Prohibido en todos los demás casos.

c)- Industrial y Almacenaje.

Compatible la 1ª categoría, en situaciones C y E. Prohibido en todos los demás casos.

d)- Comercial.

Compatible los grupos siguientes: I, II, III y IV en situaciones B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.

e)- Oficinas.

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista  
Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.  
José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental



compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones B, C y E; compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones B, C y E; el grupo II, en situaciones A (si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular), B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.

f)- Hostelería.

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C, E y F. El grupo II en situaciones B, C, E y F. El grupo III en situaciones A (siempre que medie autorización escrita de la Comunidad de Propietarios), E y F. El grupo IV en situaciones A, B, C, D, E, F. Prohibido en todos los demás casos.

g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Compatible el grupo I en situaciones C y E, siempre que los accesos se realicen desde una vía pública de anchura igual o superior a 15 (quince ) metros. Prohibido en todos los demás casos.

h)- Educativo.

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones B, C y E. El grupo II en situaciones B, C y E. El grupo IV en situaciones C, E y F, siempre que se pueda justificar la disposición de espacio abierto y acotado para este uso, en proporción de 1 m<sup>2</sup> por cada plaza, y accesible desde los locales sin necesidad de atravesar una vía pública rodada. El grupo V en situaciones C, E y F, con la misma observación que para el grupo IV. Prohibido en todos los demás casos.

i)- Sanitario-asistencial.

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones E, F y G. El grupo II en situaciones A (sólo si es anejo a la vivienda del titular), C, E y F. Prohibido en todos los demás casos.

j)- Religioso.

Compatibles con los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C, E y F, sólo cuando los accesos se realicen por vía pública de anchura superior a 15 (quince) metros. El grupo II en situaciones E, F y G. Misma observación sobre la anchura de vías que para el grupo anterior. Prohibido en todos los demás casos.

k)- Deportivo.

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, situaciones B, C, E y F. El grupo II, en situaciones C, E, F y G sólo cuando tengan su acceso desde calle de anchura superior a los 15 (quince) metros. Prohibido en todos los demás casos.

l)- Espacios libres y zonas verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m)- Infraestructura y servicios públicos.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n)- Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones".

### **- Artículo 3.10.1.10 de las Normas Urbanísticas propuesto**

La redacción del artículo 3.10.1.10 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial que se propone es la siguiente:

"3.10.1.10.- Usos permitidos.-

Se admiten los siguientes usos pormenorizados.

Uso característico. Vivienda, Grupo I. Multifamiliar

Se entiende por tal, la situada en un edificio construido sobre un solar pro-indiviso, en régimen de propiedad horizontal y, generalmente con un acceso común.

Usos compatibles (incluidos los de la clave 05 del PGOU)

Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.6.1 del vigente PGOU, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

a)- Automóvil.

Compatibles los grupos siguientes: IV y V, ambos en situaciones C, D, E, F y G; en situación F; VI, en situación E; IX, en situaciones C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

b)-Residencial.

Característico en grupo I, situaciones A, B y C (excepto en sótano). Prohibido en todos los demás casos.

c)- Industrial y Almacenaje.

Compatible la 1ª categoría, en situaciones C y E. Prohibido en todos los demás casos.

d)- Comercial.

Compatible los grupos siguientes: I, II, III y IV en situaciones B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.

e)- Oficinas.

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones B, C y E; compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones B, C y E; el grupo II, en situaciones A (si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular), B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.

f)- Hostelería.

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C, E y F. El grupo II en situaciones B, C, E y F. El grupo III en situaciones A (siempre que medie

---

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista

Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.

José Luis de Miguel Aubán. Abogado. Técnico Evaluación Ambiental

autorización escrita de la Comunidad de Propietarios), E y F. El grupo IV en situaciones A, B, C, D, E, F. Prohibido en todos los demás casos.

g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Compatible el grupo I en situaciones C y E, siempre que los accesos se realicen desde una vía pública de anchura igual o superior a 15 (quince) metros. Prohibido en todos los demás casos.

h)- Educativo.

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones B, C y E. El grupo II en situaciones B, C y E. El grupo IV en situaciones C, E y F, siempre que se pueda justificar la disposición de espacio abierto y acotado para este uso, en proporción de 1 m<sup>2</sup> por cada plaza, y accesible desde los locales sin necesidad de atravesar una vía pública rodada. El grupo V en situaciones C, E y F, con la misma observación que para el grupo IV. Prohibido en todos los demás casos.

i)- Sanitario-asistencial.

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones E, F y G. El grupo II en situaciones A (sólo si es anejo a la vivienda del titular), C, E y F. Prohibido en todos los demás casos.

j)- Religioso.

Compatibles con los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C, E y F, sólo cuando los accesos se realicen por vía pública de anchura superior a 15 (quince) metros. El grupo II en situaciones E, F y G. Misma observación sobre la anchura de vías que para el grupo anterior. Prohibido en todos los demás casos.

k)- Deportivo.

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, situaciones B, C, E y F. El grupo II, en situaciones C, E, F y G sólo cuando tengan su acceso desde calle de anchura superior a los 15 (quince) metros. Prohibido en todos los demás casos.

l)- Espacios libres y zonas verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m)- Infraestructura y servicios públicos.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n)- Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones".

## **- PLANOS**

En cuanto a la documentación gráfica del Plan Parcial, se modifican los planos de ordenación que se ven afectados por el cambio de calificación de la porción de terreno que se propone destinar a viario público; en concreto, los siguientes planos de ordenación:

- Plano de ordenación nº 11.- Plano parcelario
- Plano de ordenación nº 12.- Plano de viario y aparcamientos
- Plano de ordenación nº 13.- Red viaria. Perfiles longitudinales
- Plano de ordenación nº 15.- Plano de ordenación y zonificación
- Plano de ordenación nº 16.- Retranqueos, usos, intensidades y ordenanzas

Se añaden dos nuevos planos:

- Plano de ordenación nº 14.bis.- Red viaria. Perfiles transversales-2
- Plano de ordenación nº 17.- Línea Edificación Delimitación Tramo Urbano. Red Local Zonas Verdes afectada por expropiación A-2.

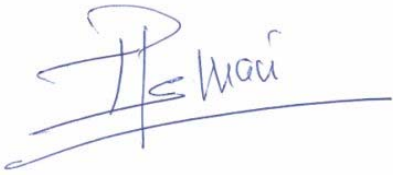
Este último plano se añade para reflejar la nueva línea límite de edificación a que hace referencia el informe de la Demarcación de Carreteras de 13 de junio de 2022, así como las superficies de las parcelas P-40 y P-39, que no computan como zonas verdes del sistema local por estar afectadas por la expropiación para la ampliación de la Autovía A-2, realizada con posterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial de Mejora.

Los planos que son objeto de modificación y los dos nuevos planos se incluyen en el Anexo I del presente documento.

Asimismo, en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo 67 de la LSM, se presentará el documento independiente de texto refundido del Plan Parcial que se modifica, con carácter previo a la aprobación definitiva, "a fin de reemplazar completamente la antigua documentación".

Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A "Ciudad del Aire" del PGOU de Alcalá de Henares (Madrid)

En Zaragoza, para Madrid, agosto de 2022.



D. Ignacio Pemán



D. Germán Jiménez



D. José Luis de Miguel