

**TEXTO REFUNDIDO
DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A
DE ALCALÁ DE HENARES**

Texto refundido comprensivo de:

- Plan Parcial aprobado definitivamente el 16 de febrero de 2010
- Modificación nº 1 aprobada definitivamente el 31 de marzo de 2014
- Modificación nº 2 aprobada definitivamente el 20 de octubre de 2015
- Modificación nº 3

ANTECEDENTES.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LAS MODIFICACIONES DEL PLAN PARCIAL

El presente texto refundido del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A del Plan General de Alcalá de Henares comprende el contenido del instrumento de planeamiento que fue objeto de aprobación definitiva por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada con fecha 16 de febrero de 2010, con las modificaciones puntuales que han sido objeto de aprobación posteriormente.

En concreto, dicho Plan Parcial ha sido objeto de las tres modificaciones puntuales a las que se hace referencia a continuación, con las alternaciones del instrumento de planeamiento originario que también se describen.

1) Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora

Por 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, que tuvo por objeto la subsanación de diversos errores y contradicciones en relación con diversos 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. En concreto, se modificaron los contenidos del Plan Parcial que se describen a continuación.

- Normas Urbanísticas:

Se modificaron los siguientes artículos:

- . Artículo 3.9.2, que regula la separación entre bloques de las edificaciones.
- . Artículo 3.10.1.3, que regula el parámetro de ocupación de la Norma número 1 “Residencial”.
- . Artículo 3.10.1.6, que regula las alineaciones y rasantes de la citada Norma.
- . Artículo 3.10.1.7, que regula los retranqueos de la misma Norma.
- . Artículo 3.10.2.2, que regula las alineaciones de la Norma número 2 “Docente”.
- . Artículo 3.10.3.2, que regula las alineaciones de la Norma número 3 “Deportivo”.
- . Artículo 3.10.4.2, que regula las alineaciones de la Norma número 4 “Equipamientos social y comercial”.

. Artículo 3.10.5.2, que regula las alineaciones de la Norma número 5 “Religioso”.

Se crean los siguientes nuevos artículos:

. Artículo 3.10.2.6, para completar la regulación de los retranqueos de la Norma número 2 “Docente”.

. Artículo 3.10.3.5, para completar la regulación de los retranqueos de la Norma número 3 “Deportivo”.

. Artículo 3.10.4.6, para completar la regulación de los retranqueos de la Norma número 4 “Equipamientos social y comercial”.

. Artículo 3.10.5.6, para completar la regulación de los retranqueos de la Norma número 5 “Religioso”.

- Planos:

Se modificó el plano “ORD. 16 Areas de movimiento, usos, intensidades y Ordenanzas”. En concreto, se modifica el cuadro en los siguientes términos: se añade una nueva columna en la que se alude a las ordenanzas aplicables; en la columna correspondiente a los retranqueos se hace referencia a su determinación mediante la norma aplicable; y en la columna relativa a la ocupación se modifican los porcentajes aplicables a cada parcela. Así mismo, se suprimen las áreas de movimiento y las cotas, dado que se definen en las normas urbanísticas.

2) 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. En concreto, se modificaron los contenidos del Plan Parcial que se describen a continuación.

- Normas Urbanísticas:

Se modificó la regulación del artículo 3.10.4, relativo a la Norma número 4 “Equipamiento social y comercial”

3) Modificación nº 3 del Plan Parcial de Mejora

La Modificación nº 3 del Plan Parcial tiene por objeto el aumento de la densidad máxima de viviendas de las parcelas carentes de edificación, sin modificar la edificabilidad máxima del ámbito, así como la modificación de la calificación del paso restringido ubicado al sur de la parcela P-13 de equipamiento hasta el límite Sudeste del ámbito para su inclusión en la red viaria local. Así mismo, se procede a la corrección de diversos errores y discrepancias.

- Normas Urbanísticas:

Se modifica la regulación de los siguientes artículos:

. Artículo 3.10.1.12, que regula el número máximo de viviendas aplicable a la Norma número 1 “Residencial”.

. Artículo 3.10.3.3, que regula la edificabilidad de las parcelas P-11 y P-13 afectadas por la reducción de la superficie de la parcela deportiva P-13 como consecuencia del viario de nueva creación.

. Artículo 3.10.1.3, que regula el parámetro de ocupación de la Norma número 1 “Residencial”, para aumentar la ocupación bajo rasante y eliminar la limitación de 2 sótanos.

. 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 3.10.2.4, que regula la ocupación de la Norma número 2 “Docente”.

- Artículo 3.10.4.3, que regula la edificabilidad y usos permitidos de la Norma número 4 “Equipamientos social y comercial”.

- Artículo 3.10.4.4, que regula la ocupación de la Norma número 4.

- Artículo 3.10.1.10, que regula el régimen de usos de la Norma número 1.

- Memoria:

Se modifican los siguientes apartados, para adecuar su contenido a los cambios que conlleva la Modificación Puntual nº 3. En concreto, se modifican los siguientes apartados:

- . 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

También se corrigen los errores detectados en el apartado 1.3.1.

- Planos:

Se modifican los siguientes planos, para recoger el cambio de calificación de la porción de terreno que se propone destinar a viario público:

- 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 los dos siguientes 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. El plano recoge la nueva línea límite de edificación y 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.

- Medidas de protección ambiental:

Se incluyen también en el texto refundido las medidas de protección ambiental recogidas en la Modificación Puntual nº 3.

INDICE.

PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A

MEMORIA.-

- 1.- Introducción.
 - 1.1.- Antecedentes.
 - 1.1.1.- Objeto del Plan Parcial de Mejora.
 - 1.1.2.- Ámbito territorial.
 - 1.1.3.- Información demográfica.
 - 1.2.- Planeamiento vigente.
 - 1.3.- Conveniencia y oportunidad del Plan Parcial de Mejora.
 - 1.3.1.- Cumplimiento del art. 47.3 de la Ley 9/2001 (CAM)
 - 1.4.- Información urbanística.
 - 1.4.1.- Localización.
 - 1.4.2.- Características del territorio.
 - 1.4.2.1.- Topografía.
 - 1.4.2.2.- Geología.
 - 1.4.2.3.- Hidrología.
 - 1.4.2.4.- Vegetación.
 - 1.4.2.5.- Usos actuales.
 - 1.4.3.- Descripción fotográfica.
 - 1.4.4.- Factores sociales y culturales.
 - 1.5.- Consideración de los Elementos de las Redes Públicas.
 - 1.6.- Objetivos y criterios en la ordenación.
 - 1.7.- Elementos integrantes de las Redes Públicas.
 - 1.8.- Infraestructura existente.
 - 1.9.- Estructura de la propiedad.
 - 1.10.- Calificación y Usos según PGOU.
- 2.- Propuesta de Ordenación.
 - 2.1.- Descripción de la Ordenación propuesta.
 - 2.1.1.- Objetivo.
 - 2.1.2.- Criterios de Ordenación.
 - 2.1.3.- Examen y análisis de la solución propuesta.
 - 2.1.4.- Características detalladas del polígono.
 - 2.1.5.- Propuesta residencial.
 - 2.1.6.- Propuesta de espacios libres.
 - 2.1.7.- Propuesta de dotaciones.
 - 2.1.8.- Propuesta de red viaria.
 - 2.1.9.- Infraestructuras básicas.
 - 2.bis.- Medidas de protección ambiental
- 3.- Normas Urbanísticas.
 - 3.1.- Generalidades.
 - 3.2.- Objeto y ámbito territorial.
 - 3.3.- Régimen urbanístico del suelo.
 - 3.3.1.- Clasificación del suelo.

- 3.3.2.- Parcelaciones.
- 3.3.3.- Proyectos de urbanización.
- 3.4.- Vigencia y obligatoriedad.
- 3.5.- Remisión al Plan General.
- 3.6.- Obligaciones de la propiedad.
- 3.7.- Normas de procedimiento.-Licencias-.
- 3.8.- Usos del suelo.

- 3.9.- Normas de Generales. Parámetros y condiciones de la edificación.
 - 3.9.1.- Condiciones generales de la edificación.
 - 3.9.2.- Tipologías.
 - 3.9.3.- Diseño y calidad de la edificación.
 - 3.9.3.1.- Sótanos.
 - 3.9.3.2.- Áticos y plantas abuhardilladas.

- 3.10.- Normas Particulares.
 - 3.10.1.- Residencial.
 - 3.10.1.1.- Generalidades.
 - 3.10.1.2.- Parcela mínima.
 - 3.10.1.3.- Ocupación.
 - 3.10.1.4.- Edificabilidad.
 - 3.10.1.5.- Condiciones de volumen.
 - 3.10.1.6.- Alineaciones y rasantes.
 - 3.10.1.7.- Retranqueos.
 - 3.10.1.8.- Altura de pisos.
 - 3.10.1.9.- Altura máxima de la edificación.
 - 3.10.1.10.- Usos permitidos.
 - 3.10.1.11.- Condiciones estéticas.

 - 3.10.2.- Docente.
 - 3.10.2.1.- Generalidades.
 - 3.10.2.2.- Alineaciones.
 - 3.10.2.3.- Edificabilidad y usos permitidos.
 - 3.10.2.4.- Ocupación.
 - 3.10.2.5.- Condiciones estéticas.

 - 3.10.3.- Deportivo.
 - 3.10.3.1.- Generalidades.
 - 3.10.3.2.- Alineaciones.
 - 3.10.3.3.- Edificabilidad y usos permitidos.
 - 3.10.3.4.- Condiciones estéticas.

 - 3.10.4.- Equipamiento social y comercial.
 - 3.10.4.1.- Generalidades.
 - 3.10.4.2.- Alineaciones.
 - 3.10.4.3.- Edificabilidad y usos permitidos.
 - 3.10.4.4.- Ocupación.
 - 3.13.4.5.- Condiciones estéticas.

- 3.10.5.- Espacio Libre Público.
 - 3.10.5.1.- Generalidades.
 - 3.10.5.2.- Edificabilidad y usos permitidos.
 - 3.10.5.3.- Usos permitidos.
 - 3.10.5.4.- Condiciones estéticas.

4.- Organización y gestión de la ejecución.

- 4.1.- Ejecución del Plan Parcial.
- 4.2.- Sistema De Ejecución
- 4.3.- Urbanización.
- 4.4.- Plan de etapas.

5.- Estudio económico financiero.

- 5.1.- Urbanización.
- 5.2.- Reparcelación urbanística.
- 5.3.- Proyecto de Edificación.
- 5.4.- Estudio económico.
 - 5.4.1.- Demoliciones.
 - 5.4.2.- Movimiento de tierras.
 - 5.4.3.- Red de infraestructuras
 - 5.4.4.- Pavimentación.
 - 5.4.5.- Jardinería y mobiliario urbano.

6.- Anexos a la memoria.

Anexo nº 1.

Datos registrales.

Anexo nº 2.

Relación de las edificaciones existentes.

Anexo nº 3.

Información fotográfica.

Anexo nº 4.

Informes Sectoriales.

Anexo nº 5.

Estudio acústico de la Modificación Puntual nº 3.

Anexo nº 6.

Estudio de tráfico de la Modificación Puntual nº 3.

INDICE DE PLANOS:

PLANOS.-

A) Información:

- 01.- Situación. (E. 1/10.000).
- 02.- Topográfico y Catastral. (E. 1/2.000).
- 03.- Topográfico y Estado Actual. (E. 1/1.000).
- 04.- Planeamiento Vigente. (E. 1/2.000).
- 05.- Red Viaria Existente. (E. 1/2.000).
- 06.- Edificaciones Existentes. (E. 1/2.000).
- 07.- Red de Saneamiento Existente. (E. 1/2.000).
- 08.- Red de Suministro de Agua y Gas Existente. (E. 1/2.000).
- 09.- Red eléctrica existente. (E. 1/2.000).

B) Ordenación:

- 10.- Delimitación del Ámbito. (E. 1/2.000).
- 11.- Plano Parcelario. (E. 1/2.000).
- 12.- Red Viaria y Aparcamientos.
- 13.- Red Viaria –Perfiles Longitudinales.
- 14.- Red Viaria –Perfiles Transversales.
- 14Bis.- Red Viaria –Perfiles Transversales - 2.
- 15.- Zonificación.
- 16.- Retranqueos, Usos, Intensidades y Ordenanzas.
- 17.- Línea Edificación Delimitación Tramo Urbano. Red Local Zonas Verdes afectada por expropiación A-2

PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLIGONO 21-A

MEMORIA.-

1.- Introducción.

Para completar la redacción del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A del PGOU de Alcalá de Henares, conocido como “Ciudad del Aire”, la presente memoria recoge los criterios generales del trabajo y análisis previos que se requieren en el contenido del artículo 49 a) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Como consecuencia de los cambios sociales, económicos, mejoras en la comunicación, etc. que se han producido en los últimos años, se ha modificado la situación relativa del área objeto de estudio respecto del centro urbano de la ciudad de Alcalá de Henares.

Considerando las características específicas de la propiedad del suelo de este polígono así como su grado de desarrollo, el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares conjuntamente y de acuerdo con el Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas (INVIFAS (ahora INVIED)), se proponen la reactivación de dicho polígono, cuyo proceso de desarrollo se encuentra detenido desde hace tiempo. La ejecución y mejora del planeamiento en este ámbito facilitará un proceso revitalizador de este espacio, al mismo tiempo que se dará respuesta a la demanda de residencia surgida de los cambios mencionados.

1.1.- Antecedentes.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, aprobado por la Comunidad de Madrid con fecha 5 de julio de 1991, clasifica el suelo delimitado por el presente Plan Parcial **como Suelo Urbano**. Este carácter está gráficamente descrito en los planos correspondientes del PGOU y en particular en las Hoja nº 113 y 121 del Plano de Códigos.

Los códigos utilizados determinan las **clases de suelo**, como Urbano de dominio Privado así como Publico, los **usos globales** como Libre, Especial y Residencial, **las Ordenanzas** de aplicación se remiten a las zonas reguladas por ordenaciones anteriores y en el caso del uso global especial situado a lo largo de la autovía, de manera concreta a la ordenanza 51 Espacios Libres, y por ultimo, **las modalidades de aplicación** son consecuentes con las ordenaciones anteriores excepto el mismo caso antes señalado, en el cual se remite a planeamientos a desarrollar.

Esta forma de codificación con dos modalidades de aplicación, produce una situación compleja que condiciona a las sucesivas versiones del Plan Parcial, la primera como Modificación y la segunda como Adaptación y Mejoras, que se vienen intentando entre la colaboración del Ayuntamiento y el INVIFAS (ahora INVIED), para solucionar la gestión urbanística incompleta que se presenta en el ámbito del polígono 21-A, y que lleva indudablemente a la consideración real del suelo como **Urbano pero con una consolidación deficiente**.

La primera versión fue orientada como Modificación del Plan Parcial y en ella se pretendió adaptar las determinaciones del PGO a las del Plan Parcial aprobado en 1971, encontrando dificultad en esta adaptación con la codificación que se introdujo en el PGO en 1991.

Como consecuencia del análisis de estas dificultades se decidió redactar el Plan Parcial bajo el concepto de Adaptación y Mejoras del PGO de acuerdo con el artículo 47 de la LSCM 9/2001, logrando de esta manera mantener el trámite bajo la competencia municipal, y fundamentalmente evitar incurrir en posibles ajustes de determinaciones estructurantes del PGO, que obligarían a una modificación del mismo y a la consiguiente aprobación.

Con todo, aun siendo incompleta, **no se puede negar la proximidad a la consolidación de la situación del polígono 21-A**, situación que se manifiesta con una ordenación claramente definida, una red viaria sin terminar pero real desde fechas anteriores a la vigencia del actual PGO, un número de viviendas que permanece determinado desde el Plan Parcial de 1971, y una serie de espacios que la separan de la Variante N-II definidos como Espacios Libres dentro de la calificación que establece el PGO de 1991.

1.1.1.- Objeto de Plan Parcial de Adaptación y Mejoras.

El objeto del presente Plan Parcial de Adaptación y Mejoras es el de completar y mejorar las determinaciones del planeamiento vigente en el ámbito de actuación, definido por el Polígono 21-A, introduciendo ciertas variaciones en la red viaria para ampliar la conexión con el resto de la ciudad, y mejorando la Normativa Urbanística para permitir la ampliación de dotaciones deficitarias como son los aparcamientos de residentes.

La documentación que se redacta, desarrolla el Plan Parcial de Adaptación y Mejoras del Polígono 21-A del PGOU de Alcalá de Henares, siguiendo las determinaciones de la Ley 9/2001 de 27 de julio, y en particular del art. 47.3 cuyo texto determina que, *“El Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el PGOU sobre el ámbito o polígono. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente las mismas”*.

Así mismo con este proceso que se inicia, se culmina y completa el desarrollo urbanístico del denominado Polígono 21-A, concluyendo su urbanización en aquellas zonas no edificadas y resultantes de las mejoras introducidas, permitiendo la redacción y aprobación del Proyecto de Reparcelación con el cual dar efectividad a la cesión de las dotaciones y del 10% del aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, y por último culminar el proceso edificatorio en condiciones óptimas de integración, servicios y conectividades con las demás zonas urbanas del municipio.

1.1.2.- Ámbito territorial.

Es el comprendido dentro de los límites de la línea poligonal grafiada en los planos de ordenación y, mas concretamente en el plano **B-10** denominado “Delimitación del Ámbito”.

Este ámbito de actuación está definido por los siguientes límites:

Al norte por la autovía Madrid- Zaragoza.

Al Este por la autovía Madrid- Zaragoza.

Al Sur por la vía férrea Madrid-Zaragoza.

Al Oeste por el límite del Polígono 21-E.

La superficie total del ámbito de actuación es según el Plano Información N° 02 de **257.864,97 m²**, atendiendo estrictamente a la delimitación gráfica definida en el Plano Topográfico y Catastral.

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 contabilizaba un parque de 812 viviendas construidas y, ocupadas por una población relativamente estable estimada en 3,5 hab/viv., lo que suponía 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, si no 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.

1.2.- Planeamiento vigente.-

En el BOCAM del día 18 de julio de 1.991, se publica el acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de fecha 5 de julio de 1991, por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

Los terrenos que desarrolla el presente documento han sido clasificados por el planeamiento general, como Suelo Urbano, asumiendo en el PGOU el Planeamiento anterior, así como las singulares características de la propiedad, el grado de desarrollo del mismo, y la relación del Polígono con el entorno urbano más próximo.

Las características de la entidad propietaria (INVIFAS (ahora INVIED)) así como el régimen de cesión de las viviendas del polígono y las circunstancias profesionales y familiares de los habitantes de las mismas, han dado como resultado una configuración en recinto cerrado con una red viaria endógena, que termina por configurar una estructura en “fondo de saco”; pues aunque tiene dos entradas materializadas por dos calles, la proximidad de estas, no resuelve el efecto de ida y vuelta que se produce desde el fondo del recinto.

Estas características hicieron innecesaria la intervención de ningún tipo de figura de compensación o reparcelación, por lo cual al encontrarse concentrada la propiedad en la entidad citada y pretender hacer partícipes de la misma a los habitantes de las viviendas, vuelve a aparecer la necesidad de completar la base jurídica y urbanística necesaria que permita esa distribución de la propiedad.

La falta de estas fases de la gestión urbanística no han permitido la materialización del equilibrio entre cargas y beneficios, ni tampoco el cumplimiento de los deberes de cesión y de equidistribución, los cuales en la situación legal actual precisan la intervención de la Ley 9/2001 de 17 de julio de la Comunidad de Madrid.

Por ello y como la situación actual se presenta incompleta, **clásica del suelo urbano** sin consolidación suficiente, no solo a nivel de ordenación sino también de urbanización y de interrelación con el entorno urbano, es necesaria una intervención decidida en la gestión urbanística que consiga la consolidación en todos sus términos.

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 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.

1.3.1.- Justificación del cumplimiento del artículo 47.3 de la LSCM 9/2001 del 17 de julio.

Plan Parcial de Adaptación y Mejoras.

Para cumplir con el requisito del artículo 47.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se adjunta el análisis comparativo entre las dotaciones públicas del PGOU y las propuestas del presente Plan Parcial.

Artículo 47.3.

El Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente que las mismas:

- a) Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de estas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.
- b) Sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan General o del Plan de Sectorización.

De manera que, no solo se cumplen todas las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente, si no que se ponen de relieve las mejoras introducidas en el presente Plan Parcial de Mejora de Reforma Interior y, que se concretan en los siguientes aspectos:

- 1.- Incremento de la superficie y calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo.
- 2.- Mejora urbanística de los espacios abiertos de uso público.
- 3.- Mejora de la calidad ambiental mediante la graduación de alturas de la edificación.
- 4.- Mejora de las dotaciones públicas que aumentan en superficie y calidad, permitiendo la edificación de aparcamientos bajo rasante para residentes.
- 5.- El incremento racional del viario lleva consigo un aumento de las plazas de aparcamiento.
- 6.- Armonía y congruencia con la ordenación estructurante del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

1.- Incremento de la superficie y calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo.

Se incrementa la superficie de los espacios abiertos así considerados en el PGOU y su intercomunicación, lo que permitirá su acceso, uso y disfrute por un mayor número de residentes, no solo del área delimitada del polígono, si no del entorno urbano inmediato.

- 2.- Mejora urbanística de los espacios abiertos de uso público.

Se mejora la calidad ambiental de los espacios abiertos de uso colectivo; puesto que no se trata de localizar y asignar un suelo residual para este uso (el espacio que resta después de la ocupación sobre el territorio de los edificios), si no que se busca conseguir una mayor integración social, potenciando lugares de encuentro para la comunidad, de manera que se faciliten recorridos, paseos, juegos infantiles, actos lúdicos, etc. Que tienen como consecuencia una integración social efectiva.

- 3.- Mejora de la calidad ambiental mediante la graduación de alturas de la edificación.

La nueva edificación tendrá una gradación en altura, de manera que permita una liberación de espacio entre las edificaciones, y se garantice el soleamiento, iluminación, ventilación y vistas de mayor calidad.

- 4.- Mejora de las dotaciones públicas que aumentan en superficie y calidad.

Se amplía y mejora la cantidad de suelo destinado a equipamientos públicos, tanto el de uso docente como el de uso deportivo y, se concentran en el sur del polígono, actuando como “*separador*” entre el área residencial y la línea férrea Madrid-Zaragoza.

En las zonas libres se permitirá la construcción de aparcamientos bajo rasante para residentes, dando las debidas condiciones en las Ordenanzas generales y particulares.

- 5.- El incremento racional del viario lleva consigo un aumento de las plazas de aparcamiento en superficie.

Esta zona constituye en la actualidad un autentico fondo de saco en la trama urbana, al contar con una concentración del acceso, a pesar de disponer de dos vías o calles de entrada, circunstancia que será paliada con una nueva glorieta de acceso situada en el norte del ámbito, en la confluencia de las calles principales.

6.- Armonía y congruencia con la ordenación estructurante del Plan General de Ordenación Urbana vigente.

Cuadro comparativo.

RESUMEN:	USOS	P.P. (m2)	P.G.O.U. (m2)
	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.

Relación detallada del cuadro comparativo:

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		
		13.759,60			15.617,73	G.ESP.51.V.
P-40	20.449,70		Area - 2	28.833,50		
		20.449,70			28.833,50	G.ESP.51.V.
P-11			Area - 3 y 4			
	12.525,15			16.185,50		
		12.525,15		2.024,52	18.210,02	V.ESP.00.IV.
P-43	5.311,40		Area - 5	2.575,62		
		5.311,40			2.575,62	V.LIB.00.IV.
P-13	7.431,33		Area - 6	9.676,03		
		7.431,33			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.IV.
P-01	3.627,16		Area - 9	4.220,12		
		3.627,16			4.220,12	V.ESP.00.IV.
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	2.113,00					
P-09	2.057,46					
P-10	2.065,32					
		18.712,16			19.323,59	U.VIV.00.IV
P-12	17.262,41		Area - 11	17.411,88		
		17.262,41			17.411,88	V.ESP.00.IV.

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				
P-41	2.328,53		Via Pecuaria	0,00		
P-42	213,14					
P-45	8.952,75					
		11.494,42			0,00	V.LIB.00.IV.
SUMA:		213.209,25			219.591,11	
P-44	Viario:	44.655,72	(incluida rotonda)		38.440,95	
TOTAL:		257.864,97			258.032,06	

1.4.- Información Urbanística.

1.4.1.- Localización del ámbito de actuación.

La localización de la zona objeto de estudio se corresponde con el Polígono 21-A definido por el vigente PGOU y cuyos límites están definidos por la autovía Madrid-Zaragoza, la vía férrea Madrid-Zaragoza y el Polígono 21-E.

En el vigente PGOU de Alcalá de Henares, aprobado el 18 de julio de 1.991, el suelo definido por el ámbito de actuación, está afectado por las siguientes claves y cuya aclaración se especifica a continuación:

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

V: Suelo Urbano de dominio público. **ESP:** Especial. **51:** Espacios Libres. **V:** Zona Remitida a Planeamiento a Desarrollar.

V: Suelo Urbano de dominio público. **ESP:** Especial. **00:** Zona regulada por P.P. aprobado. **IV:** Zona de remisión a Ordenanzas anteriores.

V: Suelo Urbano de dominio público. **LIB:** Libre. **00:** Zona regulada por P.P. aprobado. **IV:** Zona de remisión a Ordenanzas anteriores.

U: Suelo Urbano de dominio privado. **VIV:** Uso Global Residencial. **00:** Zona regulada por P.P. aprobado. **IV:** Zona de remisión a Ordenanzas anteriores.

1.4.2.- Características del territorio.

1.4.2.1 Topografía.-

Según el plano topográfico actual que se adjunta (Plano nº 3), la topografía del ámbito es sensiblemente llana, presentado una ligera pendiente hacia el sur del 0,5%.

1.4.2.2. Geología.-

Se trata de un suelo de origen sedimentario, con una capa de tierra vegetal que puede llegar a los 60 cm. según los caso y, que a su vez se apoya sobre una capa de zahorras naturales con un espesor superior a los 5,00 metros, tal y como se puede comprobar en las excavaciones realizadas durante la ejecución de obras en el polígono colindante denominado 21-E

1.4.2.3. Hidrología.-

El término municipal de Alcalá de Henares está sometido a un régimen de lluvias que según los datos obtenidos del Instituto Nacional de Meteorología se manifiesta en los meses de primavera el periodo de máximos absolutos de lluvia.

El ámbito objeto del presente documento se encuentra parcialmente urbanizado y, cuenta por ello con una red unitaria de saneamiento que recoge el agua de los imbornales existentes, terminando su vertido en la red municipal de saneamiento.

1.4.2.4. Vegetación.

Debido a la interrupción del desarrollo de este ámbito, que no está realmente urbanizado en su totalidad, nos encontramos con terrenos baldíos y en el área urbanizada, nos encontramos con zonas pavimentadas, pequeñas zonas ajardinadas y otras en estado de abandono.

1.4.2.5. Usos actuales del suelo.

En la actualidad existen una serie de bloques construidos y habitados, cuya relación se incluye en el Anexo nº 2, con una población asentada desde finales de los años 70.

El PGOU define para este ámbito las siguientes claves de aplicación, tomando como uso característico el uso residencial, según el Plano de Claves del vigente PGOU:

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

1.4.3.- Descripción fotográfica del ámbito.-

Se adjunta el correspondiente reportaje fotográfico del estado actual en el ANEXO Nº 3.

1.4.4.- Factores socioculturales.-

El ámbito de estudio es un suelo urbano carente en su interior de ningún espacio natural protegido, tal y como se puede apreciar en las Hojas nº 156 y 158 del Plano de Unidades Ambientales del vigente PGOU.

Patrimonio cultural.- El Polígono 21-A no está incluido dentro de ninguna de las Áreas de Interés Arqueológico definidas por el vigente PGOU, tal y como se puede apreciar en las Hojas nº 156 y 158, del Plano de Áreas de Interés Arqueológico.

Demografía.- La población de Alcalá de Henares ha experimentado un importante crecimiento que se concreta en un censo actual próximo a los 200.000 habitantes y, donde se puede destacar que la influencia de la baja natalidad y a la vista de la tasa de mortalidad, corresponde a una sociedad envejecida; y que a pesar de todo ello no han tenido reflejo en el crecimiento de la población debido a la llegada de un 20% aproximadamente de la población de origen inmigrante.

1.5.- Consideración de los elementos integrantes del 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 m³) equivalentes a 196.009,86 m² 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 m² de suelo por cada 100,00 m² 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 m², lo siguiente:

Espacio Libre Público.-

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

Equipamientos y Servicios.-

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

TOTAL: = 59.368,66 m² de suelo.

Red supramunicipal: En el Polígono 21-A hay una reserva de suelo para vía pecuaria con una superficie de 8.952,75 m², 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 mas 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, 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 para la Red Local: 52.279,31 m²
Esta superficie es muy superior a la exigida por la Ley 9/2001: 29.684,33 m²
- 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 m²
- La superficie que se reserva para vía pecuaria y siendo parte integrante de la red supramunicipal no computa para la Red Local: 8.952,75 m²

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				
Edifica. Comercial.		1.885,67				
Edifica. Educativo.		5.625,65				
Edific. Religioso.		517,31				
EDIFICAC.TOTAL:		217.345,59				
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	17,32%		
Vialto + Aparcamiento.		44.655,72				
Supf. TOTAL:		257.864,97		100%		Total 30m2x100m2 constr. 59.368,66

1.6.- Objetivos y criterios de la Ordenación del Territorio en función de las determinaciones del Plan General y de la Información Urbanística.

-Partiendo de la información urbanística se deducen los siguientes condicionantes:

La Delimitación del ámbito del Polígono 21-A cuyo reflejo se concreta en el PGOU.

El Emplazamiento, que se sitúa sobre la sexta terraza del río Henares.

Topográficamente se puede considerar un terreno llano con una ligera pendiente hacia el sur del 0,5%.

La vegetación existente corresponde al ajardinamiento parcial de la urbanización ejecutada en su día.

La estructura de la propiedad facilita el desarrollo del ámbito urbanístico por el sistema de ejecución por compensación al tratarse de un propietario único.

El suelo colindante del Polígono 21-A se trata de suelo urbano.

Las dotaciones de todo tipo de servicios está garantizada puesto que se trata de suelo urbano pero cuyo desarrollo se ha visto detenido en el tiempo debido a unas características concretas de la propiedad.

Los usos previstos en el Plan Parcial se adecuan a las necesidades del municipio y no afectan negativamente a sus intereses ni tampoco a los supramunicipales.

El desarrollo urbanístico del ámbito de actuación definido por el Polígono 21-A, está encaminado a completar un programa de urbanización y edificación residencial de tipología colectiva que deviene del Planeamiento aprobado en su día y que fue recogido como tal en el vigente PGO, y que por diversas circunstancias se ha visto interrumpido en el tiempo.

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

Considerando los siguientes aspectos:

1º Que en el PGOU de 1991 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).

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 m2 de suelo destinados a espacios libres públicos arbolados por cada 100 m2. construidos o construibles), se cumplen.

Se ordenan un total de 77.251,26 m²., destinados a zonas verdes y espacios libres, que suponen un 29,96% del suelo total. De esta superficie, 52.279,31 m² computan dentro de la red local de zonas verdes y espacios libres. Del resto, la superficie de 16.019,20 m² 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 m² 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 m², 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 m², 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 m², 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 m²., supone una protección para la zona residencial, por separarla de ella y por que 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 m²., 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 m², 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 m²., 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 m².

-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 m² de suelo destinados a equipamientos locales por cada 100 m². 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 m². 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 m², 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 m². y 7.431,33 m², respectivamente, lo que supone un total de 19.956,48 m². (7,74% sobre el suelo del ámbito).

Religioso: Situado en la parcela nº 37, con una superficie de 1.295,13 m². 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.

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 esta 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 entorno 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, mas 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 mas al este hasta los 12,50 m. en el tramo central, ampliándose en algunos tramos para albergar aparcamientos en línea o en batería, mas 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 ϕ 100 y ϕ 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 ϕ 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 ϕ 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**.

1.9.- Estructura de la propiedad del suelo.-

El ámbito del polígono 21-A tiene una superficie en la actualidad de **257.864,97 m²**. según los datos obtenidos de las mediciones realizadas sobre la cartografía del PGOU de Alcalá de Henares, actualizada por medios informatizados en el año 2000. Pertenece en su totalidad al Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas (INVIFAS (ahora INVIED)), cuya procedencia se remonta a la existencia de la antigua base de Alcalá de Henares, y el destino era la ejecución de viviendas por parte del Patronato de Casas del Ministerio del Aire para los miembros de las Fuerzas Armadas, según el planeamiento recogido por el PGOU.

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.).

Características Globales del Polígono 21-A

	Superficie	%
	(m2)	
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%
Sup. Total:	257.864,97	100,00%

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 ² .
Edificabilidad total:	217.345,59 m ² .
Edificabilidad lucrativa.....	197.895,53 m ²
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.

2.- Propuesta de Ordenación.

2.1.- Descripción de la ordenación propuesta.-

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.

2.1.2.- Criterios de ordenación.-

En la ordenación del ámbito de actuación del Polígono 21-A se han considerado los siguientes criterios generales:

-Integración en la estructura urbanística general del núcleo urbano.

-Previsión de las infraestructuras de la urbanización necesarias en conexión con las redes generales municipales.

-Consolidar la estructura urbana en este polígono.

2.1.3.- Examen y análisis de la solución propuesta. Relación con los polígonos colindantes.

-La ordenación de la propuesta:

Es de destacar que la ordenación que se propone, es el resultado de un acuerdo previo entre representantes de la propiedad y representantes municipales, tras el estudio de diversas alternativas.

La ordenación que se propone está definida en el plano **B-16**.

La red viaria propuesta supone la regularización y el completo desarrollo del polígono.

Se definen los espacios públicos teniendo en cuenta el actual desarrollo del polígono y, condicionado por los bloques de viviendas ya construidos.

Se disponen las zonas verdes como áreas de protección del uso residencial, concretamente en la autovía y la línea férrea.

Corresponderá al Proyecto de Reparcelación la ubicación de los usos lucrativos a ceder al Ayuntamiento, coincidentes con el 10% del aprovechamiento total del ámbito.

2.1.4.- Características detalladas del ámbito.

Como ya se ha dicho, las claves de aplicación definidas por el PGOU vigente según las hojas de códigos nº 113 y 121 son: **U.VIV.00.IV.** , **V.ESP.51.V.** , **V.ESP.00.IV.** , **V.LIB.00.IV.**.. Siendo el uso característico el “residencial”

Del estado real del ámbito se observa que la tipología de la edificación presenta la siguiente casuística:

Bloques de viviendas aislados en “H” de IV alturas. Planta Baja libre.

Bloque de viviendas adosados en “H” de IX alturas. Planta Baja libre.

El presente Plan Parcial pretende completar el desarrollo del Polígono de manera integrada y homogénea con lo ya ejecutado, pero adaptándose a la actual situación socio-cultural y económica. Esto supone introducir algunos cambios en la tipología y distribución de los edificios a construir.

Para conseguir mantener esta premisa manteniendo la edificabilidad de 588.029,57 m³ asumida en el PGOU, en el desarrollo propuesto por este instrumento de planeamiento, se propone la distribución de parcelas homogéneas, asignando a cada parcela una edificabilidad propia, de manera que se cumpla con la determinación estructurante de la edificabilidad global asumida por el PGOU.

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 en 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”.

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.

2.1.6.- Propuesta de espacios libres.

Constituyendo la red local de espacios libres públicos, se definen cuatro grandes zonas verdes y otras de menor importancia, que quedan reflejadas en los planos con la denominación: P-1, P-38, P-39, P-40, P-41, P-42 y P-43. De estos espacios libres, concretamente la P-40, P-41 y P-43 se relacionan directamente con las parcelas destinadas a equipamiento, lo que potenciará la consolidación de este tipo de equipamientos (como el dotacional deportivo público y espacios de ocio y cultura).

A continuación se indican unas pautas de desarrollo para estos espacios libres y que se enuncian a continuación:

Se destacarán los conceptos de sostenibilidad en el diseño del parque a través la potenciación de los hábitats naturales, aprovechamiento del agua, el uso de pavimentos porosos y el reconocimiento de los procesos naturales.

Se fomentarán medidas de ahorro en el consumo del agua en general, potenciando la reutilización y retención de aguas pluviales.

Se utilizarán especies autóctonas para crear zonas de reforestación.

Se facilitará el acceso a las zonas verdes a las personas con minusvalías y problemas de movilidad.

El hecho de que el ámbito esté delimitado por la autovía de Madrid-Zaragoza al este y la línea ferroviaria Madrid-Zaragoza al sur, determina la necesidad de proyectar un sistema de barrera acústica para aislar del ruido que generan estas dos infraestructuras, así como de viabilizar como servidumbre la posible utilización para vías de servicio del desdoblamiento de la actual N-II, que realiza la DG de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

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 m², 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 m², 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 m², 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 m², que supone un 0,50% de la superficie del ámbito.

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. 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.

2.1.9.- Infraestructuras básicas.

El proyecto de urbanización ulterior materializará las determinaciones correspondientes de este Plan Parcial y en su desarrollo deberá someterse a la vigente legislación al respecto.

En términos generales se considerarán aspectos básicos con respecto a las directrices de cada una de las redes correspondientes a las infraestructuras de la urbanización.

- Red de abastecimiento.
- Red de saneamiento.
- Red eléctrica.
- Red de gas.
- Red de telefonía.
- Red de riego.
- Red de hidrantes.
- Red viaria.

Abastecimiento de agua: Definirá la red de distribución de agua necesaria para dotar de agua potable a todas las edificaciones del Polígono, incluyendo el servicio contra incendios.

El trazado de la red discurrirá siempre bajo el viario de carácter público, preferiblemente por la acera a excepción de los cruces bajo viario y los pasos bajo zona verde para poder mantener la estructura ramificada que garantice el servicio.

Saneamiento: Se propone la incorporación de las aguas pluviales a la red de manera que se garantice la limpieza periódica de la misma.

La necesaria ampliación de la red de saneamiento se ejecutará en hormigón y de acuerdo con la vigente normativa.

Energía eléctrica: La red eléctrica definirá las distintas características técnicas así como los elementos necesarios para la instalación y puesta en servicio.

Toda la línea de alimentación de los nuevos CT. Discurrirá en subterráneo.

Los centros de transformación quedarán integrados en la edificación o serán subterráneos, acorde con el artículo 53.6 de Reglamento de Planeamiento según RD 2159/1978.

Red de alumbrado público: La red de alumbrado público definirá las características técnicas así como los elementos necesarios para la instalación y puesta en servicio del mismo.

Las luminarias de calles y parques y jardines tendrán un diseño que dirija la luz hacia abajo evitando la proyección de luz hacia el cielo, con lo que se favorece la reducción de la contaminación lumínica.

Red de telefonía: La infraestructura para acoger el cableado de la red de telefonía se diseñará no solo para la telefonía clásica, sino para otros medios de comunicación (TV, datos por cable, fibra óptica, etc.)

A partir del punto de conexión con la red existente, la red propuesta tendrá una estructura arborescente bajo el viario.

Desde los ramales principales se dará servicio a los bloques situados a ambos lados del viario.

En todas las canalizaciones se dejarán previstas una reserva suficiente de conductos vacíos para futuras ampliaciones.

Red de gas: Partiendo de la red existente y considerando el futuro suministro a todas las parcelas, la red propuesta tendrá una estructura arborescente y discurrirá bajo el viario.

La red de suministro estará protegida y será generalmente de polietileno.

Red de riego: El ajardinamiento se realizará mediante árboles, arbustos y plantas tapizantes.

De acuerdo con las necesidades hídricas de las especies empleadas en el ajardinamiento del ámbito y la ubicación de estas, se diseñará una red de riego constituida por una red principal y una red secundaria.

La red de riego en su trazado y distribución bajo el viario deberá ser de fundición ϕ 100.

El riego de los árboles será por goteo y a media profundidad.

La automatización del riego deberá ser completa y con control centralizado.

2bis. Medidas de protección del medio ambiente.

2bis.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.

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.

2bis.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 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/m3.”

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.

2bis.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.

2bis.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 respetarse 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 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 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.

Madrid, Diciembre de 2009.

El Jefe de la Unidad de Defensa Patrimonial

Fdo. Luis Pangua Pérez

Modificado en Madrid, Julio de 2022

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

3.- NORMAS URBANÍSTICAS.

3.1.- Disposiciones de carácter general.

El presente documento tiene la condición de Plan Parcial de Mejora, ajustándose a lo previsto en el artículo 47.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.2.- Objeto y ámbito territorial.

Las presentes normas tienen por objeto el desarrollo de las determinaciones de planeamiento correspondientes al Polígono 21-A, del PGOU de Alcalá de Henares, en cuanto al uso y condiciones de la edificación.

3.3.- Régimen Urbanístico del suelo.

3.3.1. - Clasificación del suelo.-

El suelo comprendido dentro de la delimitación del Polígono 21-A está clasificado como Suelo Urbano No Consolidado y, por tanto será de aplicación el régimen jurídico que para él establece la legislación urbanística vigente.

El Uso característico fijado por el PGOU para el ámbito de actuación es el “Residencial”.

3.3.2.- Parcelaciones.

En el proyecto de parcelación no se permitirán parcelas cuyas condiciones de forma no cumplan con las establecidas por las Normas Particulares del presente Plan Parcial, y cuya definición gráfica se concreta en el plano **B-11**

3.3.3.- Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización no podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o edificación, ni podrá modificar las previsiones del presente Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización contendrá todas las obras de urbanización previstas en el artículo 97 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

3.4.- Vigencia y Obligatoriedad.

El presente Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de su aprobación definitiva y su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

Las Determinaciones del Plan Parcial obligan de igual modo a la Administración y a los particulares, con las limitaciones establecidas por la Ley 9/2001 del suelo de la CAM y demás disposiciones reglamentarias.

Las Normas Urbanísticas que se contienen en el presente documento así como las Normas contenidas en el vigente PGOU, determinan todos los elementos necesarios para posibilitar la redacción de proyectos de urbanización, de edificación y del uso de las edificaciones que se construyan en el ámbito del presente Plan Parcial.

3.5.- Remisión al Plan General.

Para todo lo no especificado en las presentes Normas, serán de aplicación las Normas del vigente PGOU.

A efectos de estas Normas Urbanísticas, la definición de los parámetros y condiciones generales de la edificación y sus relaciones con el entorno tendrán el significado que se expresa en el Título V de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

3.6.- La propiedad deberá completar las cesiones obligatorias y hacer frente a las siguientes obligaciones:

Terrenos destinados a las redes locales y aquellos cuyo uso final es el siguiente:

- Sistema viario conformado por calles, plazas y aparcamientos en superficie exteriores públicos señalizados.
- Espacios Libres Públicos (zonas verdes, parques y jardines, así como aparcamientos bajo rasante para residentes).
- Dotación para Centros Docentes y Culturales.
- Instalaciones Deportivas Públicas.
- Dotaciones para uso Comercial.
- Cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento del polígono debidamente urbanizado.
- La propiedad deberá hacer frente a los gastos para completar la urbanización de la totalidad del polígono, incluyendo las redes de todos los servicios.

3.7.- Normas de procedimiento. –Licencias-

Las actuaciones urbanísticas que requieran de la formación y aprobación de Planes, Estudios de Detalle, Proyectos, o de algún tipo de autorización previa, habrán de sujetarse a las normas de procedimiento legal y reglamentariamente previstos.

Cuando se trate de actos sujetos a previa licencia, esta solo se podrá llevar a cabo una vez aprobado el proyecto correspondiente y concedida la licencia en las condiciones señaladas por la misma.

3.8.- Usos del suelo.

Se definen a continuación los usos admisibles en las presentes normas para el ámbito del Polígono 21-A y de acuerdo con el vigente PGOU.

Residencial, en el cual la vivienda es el uso característico, acompañado del equipamiento correspondiente.

Especial, en el que el uso es el correspondiente a las instituciones, dotaciones, equipamientos, y servicios urbanos de abastecimiento, comunicación, etc.

Libre, caracterizado por la escasez o ausencia de edificaciones que engloba parques, jardines, instalaciones deportivas.

3.9.- Normas Generales. Parámetros y condiciones de la edificación.

Debido a la situación colindante del Polígono 21-A con la Autovía A-2, del P.K. 32,000 al P.K. 33,000 es preceptivo el cumplimiento de la vigente Ley de Carreteras y su Reglamento. Esto se concreta en lo especificado en el art. 25 de la mencionada Ley.

“Cualquier actuación que afecte al viario estatal requerirá la autorización de la Dirección General de Carreteras, presentando previamente la documentación correspondiente”

Ley 25-1985 de Carreteras.

Artículo 25.

1. A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera 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 construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Reglamento de la Ley de Carreteras 25-1988.

Artículo 84. Delimitación.

1. A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y a 25 metros en el resto de las carreteras, de la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general (artículo 25.1).

2. A los efectos del apartado anterior, los ramales de enlaces y las vías de giro de intersecciones tendrán la consideración de carreteras convencionales.

Por otra parte se adjunta el estudio de tráfico que analiza la repercusión de los incrementos de tráfico generados por la nueva conexión del eje que pasa bajo la vía ferroviaria, que sirve de acceso a la zona del enlace situado en el P.K. 33,000 de la autovía A-2, así como un estudio específico de ruidos, en el que se garantizan los niveles acústicos adecuados (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002), transpuesta en la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003).

3.9.1.- Condiciones generales de la edificación.

Las presentes normas tienen por objeto la reglamentación de los terrenos correspondientes al Polígono 21-A, del PGOU del término municipal de Alcalá de Henares, en cuanto al uso y las condiciones de edificación, estableciendo además de la vigencia del Título V del PGOU, las siguientes normas particulares:

Norma nº 1: Urbana colectiva.

Comprende la edificación de bloques aislados o adosados con uso residencial en las parcelas siguientes: P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-28, P-29, P-30, P-31, P-32, P-33, P-34, P-35, P-36 .

Norma nº 2: Docente.

Comprende la edificación escolar abierta en la parcela P-12.

Norma nº 3: Deportivo.

Comprende las edificaciones destinadas a equipamientos deportivos situadas en las parcelas P-11 y P-13.

Norma nº 4: Comercial.

Comprende las edificaciones destinadas a equipamiento comercial situadas en la parcela P-20.

Norma nº 5: Religioso.

Comprende las edificaciones destinadas a uso religioso situadas en la parcela P-37.

Norma nº 6: Espacio Libre Público.

Comprende los espacios libres destinados a la creación de parques públicos y jardines, para el recreo y esparcimiento, situados en las parcelas P-1, P-38, P-39, P-40, P-41, P-42 y P-43.

3.9.2.- Tipologías.

Edificación de bloques aislados o adosados.

Es aquella ordenación volumétrica compuesta por bloques de edificación separados entre sí por espacios libres.

Las alineaciones y rasantes estarán en concordancia con los bloques ya ejecutados de manera que no afecten notoriamente a su acceso.

Separación entre bloques: la distancia o separación entre bloques no será inferior a la mitad de la altura del bloque mas alto, o doce (12) metros como mínimo, y respetando siempre los retranqueos definidos en la Norma correspondiente.

Dimensiones de los bloques: La dimensión total del bloque no podrá sobrepasar los treinta (30) metros. No obstante, podrán autorizarse disposiciones de bloques de diferentes dimensiones mediante el oportuno Estudio de Detalle.

Aparcamientos: Será obligatoria la reserva de una y media (1,5) plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos destinados a cualquier uso.

Sótanos: Podrán autorizarse construcciones por debajo de la rasante, en un número máximo de dos plantas y, con destino exclusivo para garaje aparcamiento y servicios auxiliares de la propia finca.

** La redacción del artículo 3.9.2 deriva de la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial de Mejora.*

3.9.3.- Diseño y calidad de la edificación.

Las viviendas y los servicios comunes de los edificios deberán cumplir con las condiciones de diseño exigidas para las viviendas de protección oficial y, su calidad tanto de las viviendas como de cualquier otro uso, estará de acuerdo con las buenas normas de construcción.

Por otra parte, será preceptivo el cumplimiento normativa especificada en el vigente PGOU.

3.9.3.1.- Sótanos.

Deberán tener ventilación natural suficiente.

Su altura libre mínima será de 2,20 m.

El uso será de aparcamiento e instalaciones inherentes al edificio, con plazas mínimas de 5,00x2,30 m. libres

3.9.3.2.- Áticos y plantas abuhardilladas.

Se admiten áticos y plantas abuhardilladas, constituyendo una última planta de la edificación cuando la superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, bien con fachadas verticales separadas del resto de los planos de fachada del edificio, bien con fachadas inclinadas con o sin buhardillas. El retranqueo no será inferior a 3,50 m.

3.10.- Normas Particulares.

3.10.1.- Norma nº 1 –**Residencial**-.

3.10.1.1.- Generalidades.-

Comprende la edificación residencial en bloque aislado o agrupados en las parcelas denominadas: P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7, P-8, P-9, P-10, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-19, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, P-27, P-28, P-29, P-30, P-31, P-32, P-33, P-34, P-35, P-36 .

3.10.1.2.- Parcela mínima.

La parcela mínima estará configurada por un solar con 20,00 metros de fachada como mínimo y una superficie de 1.000,00 m².

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

** La redacción del artículo 3.10.1.3 deriva de la Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de Mejora.*

3.10.1.4.- Edificabilidad.

Las edificabilidades máximas quedan reflejadas en el correspondiente cuadro y el Plano de Ordenanza **B-16**.

3.10.1.5.- Condiciones de volumen.

Las alturas máximas quedan reflejadas en el correspondiente cuadro y el Plano de Ordenanza **B-16**.

3.10.1.6.- Alineaciones y rasantes.

Son las definidas gráficamente en el presente Plan Parcial.

Se respetará la alineación paralela a la fachada definida por las áreas de movimiento las cuales quedan definidas por los retranqueos.

** La redacción del artículo 3.10.1.6 deriva de la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial de Mejora.*

3.10.1.7.- Retranqueos.

En las parcelas sin edificar:

El retranqueo a la calle será de 5,50 metros.

El retranqueo a linderos y al fondo será el mayor valor de los siguientes:

- 5,50 metros
- Si es un linde a parcela edificable: la cuarta parte (1/4) de la altura del bloque más alto edificable en la parcela o en la parcela con la que linda, con seis (6,00) metros mínimo.

En las parcelas con edificación existente: se asumen los retranqueos a calle, a linderos y al fondo de las edificaciones existentes.

** La redacción del artículo 3.10.1.7 deriva de la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial de Mejora.*

3.10.1.8.- Altura de pisos.

Las alturas libres de suelo terminado a cara inferior de forjado terminado en planta baja será de 3,50 metros y, en las demás plantas será de 2,50 metros.

3.10.1.9.- Altura máxima de la edificación.

La altura máxima permitida viene fijado para cada parcela en el correspondiente Plano de Ordenanzas **B-16**.

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 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 m2 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.

** La redacción del artículo 3.10.1.10 deriva de la Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de Mejora.*

3.10.1.11.- Condiciones estéticas.

Se acepta en general la composición libre, siempre que se consiga una coherencia e integración armónica con el conjunto ya edificado y, de acuerdo con lo especificado en el Capítulo 18 del vigente PGOU.

3.10.1.12.- Numero máximo de viviendas.

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

** La redacción del artículo 3.10.1.12 deriva de la Modificación Puntual n° 3 del Plan Parcial de Mejora.*

3.10.1.13.- Áticos y plantas abuhardilladas.

Se permite la construcción de una planta de ático o una planta abuhardillada, sujeta a las siguientes limitaciones:

- a) Áticos: El plano de fachada exterior se situará retranqueado respecto del plano general del edificio, a una distancia igual o superior a 3,50 metros.
- b) Buhardillas: Se permite el uso de los espacios bajo cubierta, pero con el uso exclusivo de trasteros relacionados directamente con el núcleo de comunicaciones vertical comunitario.

3.10.2.- Norma n° 2. –**Docente**–.

3.10.2.1.- Generalidades.

Comprende la edificación escolar abierta, situada en la P-12. Se asumen los parámetros urbanísticos definidos por la edificación existente.

3.10.2.2.- Alineaciones.

Se respetará la alineación paralela a la fachada definida por las áreas de movimiento las cuales quedan definidas por los retranqueos.

** La redacción del artículo 3.10.2.2 deriva de la Modificación Puntual n° 1 del Plan Parcial de Mejora.*

3.10.2.3.- Edificabilidad y usos permitidos.

Son las definidas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial. 5.625,65 m².

Altura máxima de la edificación: 12,00 metros.

Grupo V: Centro de educación preescolar, EGB y Bachillerato.

Usos compatibles:

Deportivo Grupo I.

Se prohíben todos los usos no especificados anteriormente.

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.

** La redacción del artículo 3.10.2.4 deriva de la Modificación Puntual n° 3 del Plan Parcial de Mejora.*

3.10.2.5.- Condiciones estéticas.

Se acepta la composición libre.

3.10.2.6.- Retranqueos.

Se asumen los retranqueos a calle, a linderos y al fondo de las edificaciones existentes.

Para las nuevas edificaciones, el retranqueo a la calle, a linderos y al fondo será de 10,00 metros.

** El artículo 3.10.2.6 fue añadido por la Modificación Puntual n° 1 del Plan Parcial de Mejora.*

3.10.3.- Norma nº 3. **-Deportivo-**.

3.10.3.1.- Generalidades.

Comprende aquellos espacios y edificaciones destinadas a equipamientos deportivos, situados en la P-11 y P-13.

3.10.3.2.- Alineaciones.

Se respetará la alineación paralela a la fachada definida por las áreas de movimiento las cuales quedan definidas por los retranqueos.

** La redacción del artículo 3.10.3.2 deriva de la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial de Mejora.*

3.10.3.3.- Edificabilidad y usos permitidos.

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

Edificabilidad: 9.011,99 m² para P-11 y 4.295,11 m² 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.

** La redacción del artículo 3.10.3.3 deriva de la Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de Mejora.*

3.10.3.4.- Condiciones estéticas.

Se acepta la composición libre.

3.10.3.5.- Retranqueos.

El retranqueo a la calle será de 5,50 metros.

El retranqueo a linderos y al fondo será de 10,00 metros.

El retranqueo de la edificación a la línea que separa el PASO RESTRINGIDO será de 10,00 metros.

En todo caso se respetará la línea límite de edificación reflejada en la documentación gráfica.

** El artículo 3.10.3.5 fue añadido por la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial de Mejora.*

3.10.4.- Norma nº 4. **-Equipamiento social y comercial-**.

3.10.4.1.- Generalidades.

Comprende la edificación destinada a equipamiento social y comercial, situada en la P-20. Se asumen los parámetros urbanísticos definidos por la edificación existente.

3.10.4.2.- Alineaciones.

Se respetará la alineación paralela a la fachada definida por las áreas de movimiento las cuales quedan definidas por los retranqueos.

** La redacción del artículo 3.10.4.2 deriva de la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial de Mejora.*

3.10.4.3.- Edificabilidad y usos permitidos.

La Edificabilidad de la parcela P-20A (privada) es 1.885,67 m², y de la parcela P-20B (pública) 0,5 m²/m².

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.

** La redacción del artículo 3.10.4.3 deriva de la Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de Mejora.*

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.

** La redacción del artículo 3.10.4.4 deriva de la Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de Mejora.*

3.10.4.5.- Condiciones estéticas.

Se acepta la composición libre.

3.10.4.6.- Retranqueos.

Se asumen los retranqueos a calle, a linderos y al fondo de la edificación existente.

Para las nuevas edificaciones, el retranqueo a la calle, a linderos y al fondo será de 5,50 metros.

** El artículo 3.10.4.6 fue añadido por la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial de Mejora.*

** La redacción del artículo 3.10.4 deriva de la Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial de Mejora.*

3.10.5.- Norma nº1 5. –Religioso-.

3.10.5.1.- General.- Comprende la edificación destinada a equipamiento religioso situada en la P-20.

Se asumen los parámetros urbanísticos definidos por la edificación existente.

3.10.5.2.- Alineaciones.

Se respetará la alineación paralela a la fachada definida por las áreas de movimiento las cuales quedan definidas por los retranqueos.

** La redacción del artículo 3.10.5.2 deriva de la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial de Mejora.*

3.10.5.3.- Edificabilidad y usos permitidos.
Son las definidas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial.

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

3.10.5.5.- Condiciones estéticas.
Se acepta la composición libre.

3.10.5.6.- Retranqueos.
Se asumen los retranqueos a calle, a linderos y al fondo de la edificación existente.
Para las nuevas edificaciones, el retranqueo a la calle, a linderos y al fondo será de 5,50 metros.

** El artículo 3.10.5.6 fue añadido por la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial de Mejora.*

3.10.6.- Norma nº 6. **-Espacio Libre Público-**.

3.10.6.1.- Generalidades.

Comprende los espacios libres cuya finalidad es la creación de parques públicos y jardines, dedicados al recreo y esparcimiento, situada en la P-1, P-38, P-39, P-40, P-41, P-42 y P-43.

3.10.6.2.- Alineaciones.

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

3.10.6.3.- Edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida será de 0,00 m²/m².

3.10.6.4.- Usos permitidos.

Parque y jardines dedicados a recreo y esparcimiento, pantallas vegetales de separación entre zonas de distintos usos, sendas y viales.

Se permiten construcciones de uso cultural y recreativo, kioscos de bebidas y servicios públicos, con autorización del Ayuntamiento.

Se permiten los aparcamientos bajo rasante.

3.10.6.5.- Condiciones estéticas.

Se acepta la composición libre.

Se adjunta cuadro resumen con la definición de los parámetros urbanísticos del Polígono 21-A:

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
EDIFICABILIDAD TOTAL NO RESIDENCIAL	21.335,73

EDIFICABILIDAD TOTAL 217.345,59

4.- Organización y gestión de la ejecución.

El desarrollo del Polígono 21-A constituye el objeto del presente Plan Parcial, ordenando de forma pormenorizada el ámbito correspondiente, de conformidad con el vigente Plan General de Ordenación Urbana, localizando razonadamente las dotaciones locales.

Además de lo establecido en el Plan General, el presente documento se ajusta a la siguiente legislación específica:

Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.

RD 3288/1978, de 25 de agosto, Reglamento de Gestión Urbanística.

RD 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento.

4.1.- Ejecución del Plan Parcial, o Modificación del mismo

La ordenación del polígono tiene un claro carácter unitario y, en este caso, debido a la condición unitaria de la propiedad, no debe encontrar inconvenientes la correspondiente y equitativa distribución de beneficios y cargas de la urbanización, de acuerdo con el artículo 71 de la Ley del Suelo, 9/2001 del 17 de julio de la Comunidad de Madrid, modificado por la Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, las siguientes obligaciones:

- a) La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística.
- b) La obtención y cesión de terrenos, o su valor equivalente, a las Administraciones Urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en la forma que corresponda a la modalidad de gestión urbanística.
- c) La cesión de terrenos o equivalente económico, de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del municipio en las plusvalías urbanísticas.
- d) La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito, alcancen la condición de solar.
- e) La edificación de los solares de acuerdo con el planeamiento aprobado.
- f) La implantación en cada solar o edificación de los usos permitidos o previstos en el planeamiento.
- g) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

4.2.- Sistema de Ejecución.

Teniendo el carácter de iniciativa privada, el sistema de ejecución es indefectiblemente el de **Compensación**, como así se encuentra en el artículo 101 de la Ley del Suelo 9/2001, debiendo ser planteada en el criterio de **Iniciativa** que determina el artículo 106 de la misma Ley, es decir acompañando al presente Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Estatutos y Bases, perfeccionado con la publicación en el BOCAM y en diario de mayor difusión en la Comunidad de Madrid.

4.3.- Urbanización.

El Proyecto de Urbanización puede tener el carácter de básico, en tanto se avance en el proceso de gestión de resto de documentos, para posteriormente completarlo con carácter de ejecución, y el Proyecto de Estatutos y Bases puede ser sustituido por Convenio Urbanístico de acuerdo con el artículo 246 de la misma Ley, siguiendo el procedimiento establecido por el artículo 107 y siguientes.

4.4.- Plan de etapas.

Tomada en consideración de manera positiva la Iniciativa Urbanística determinada por el artículo 106 de la misma Ley del Suelo, 9/2001 de la Comunidad de Madrid, se considera una sola Etapa en la gestión del ámbito, siguiendo las siguientes figuras en el proceso de gestión:

- El Proyecto de Urbanización con carácter básico se presentará simultáneamente con el P.P.
- Proyecto de Urbanización con carácter de ejecución, a continuación de la Aprobación Inicial de la Modificación del Plan Parcial que se redacta.
- Proyecto de Reparcelación, se presentará a los dos meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial que se redacta.
- Ejecución de las obras de urbanización, en un plazo de 12 meses a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Recepción Definitiva de la urbanización, al mes de la presentación de la documentación reglamentaria, que comienza por el Certificado Fin de Obra extendido por la Dirección Facultativa.

5.- Estudio económico financiero.

Las obras de urbanización correspondientes a la actuación urbanística propuesta en el Polígono 21-A se deben definir detalladamente y valorar económicamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización, con objeto de realizar el planeamiento urbanístico propuesto y, más concretamente, las determinaciones previstas en este Plan Parcial.

5.1.- Ejecución de las obras de urbanización. Proyecto de Urbanización.

Según el artículo 97 de la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, forman parte de las obras de urbanización los siguientes conceptos:

- a) Obras de viabilidad, que incluye las obras de explanación, afirmado, y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas.
- b) Obras de saneamiento, incluyendo en ellas los colectores generales y particulares, acometidas y sumideros para aguas pluviales.
- c) Suministro de agua potable, que incluye la distribución de a los domicilios de agua, así como la red de riego e hidrantes.
- d) Suministro de energía eléctrica, que comprende la distribución de esta y el alumbrado público.
- e) Jardinería y mobiliario urbano, para el uso y disfrute de los parques, jardines, plazas y vías públicas.

- f) El coste de la redacción técnica del Plan Parcial y de los correspondientes Proyectos de Parcelación y de Urbanización.
- g) Los gastos de reparcelación y de gestión del sistema de ejecución.
- h) Gastos de control de calidad de la urbanización.

La urbanización comprende los siguientes niveles:

- Infraestructura exterior.
- Elementos de enlace con la infraestructura exterior.
- Infraestructura interior.

y se incluirán los siguientes aspectos:

- Red de infraestructuras de comunicaciones.
- Red de infraestructuras sociales.
- Red de infraestructuras energéticas.
- Red de zonas verdes y espacios libres.
- Red de equipamientos sociales.
- Red de servicios urbanos.

5.2.- Reparcelación urbanística. Proyecto.

La reparcelación urbanística, se realizará de acuerdo desde el punto de vista técnico, jurídico y registralmente, con las disposiciones prescritas en los artículos 86 al 88 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Proyecto de Reparcelación Urbanística deberá contener las siguientes determinaciones:

- a) Descripción de la propiedad.
- b) Descripción de las fincas resultantes con sus cargas si estas existieran.
- c) Localización y descripción de los terrenos y fincas de cesión obligatoria.
- d) No podrán adjudicarse parcelas con superficie inferior a la parcela mínima definida en el plan Parcial una vez aprobado definitivamente.

5.3.- Proyecto o Proyectos de Edificación.-

Considerando que se entiende por proyecto de edificación aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares, fijadas en las Normas Urbanísticas del presente Plan Parcial y, demás disposiciones del ámbito municipal y supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la ejecución de las obras de edificación.

Por tanto, una vez aprobado definitivamente el presente Plan Parcial o Modificación del mismo y realizadas las obras de urbanización, los terrenos habrán adquirido la condición de solares y por ello podrán ser edificados mediante el oportuno proyecto edificación sujeto a la correspondiente licencia urbanística.

5.4- Estudio económico financiero.

La completa ejecución de la urbanización del polígono supone hacer frente al presupuesto estimado que se adjunta:

Resumen del avance de presupuesto de ejecución material:

Urbanización

m2

257.864,97

Acondicionamiento del Terreno	69.713,00
Red de Saneamiento	836.562,00
Red distribución Agua	162.664,00
Red de Riego	46.475,00
Red de distribución Energía Eléctrica	859.800,00
Red de Alumbrado Público	580.946,00
Red de Gas	209.140,00
Red Telecomunicaciones	185.902,00
Pavimentación	1.394.271,00
Jardinería y mobiliario urbano	185.902,00
Seguridad y Salud	116.189,00
Ejecución Material	4.647.564,00

Madrid, Diciembre de 2009.

El Jefe de la Unidad de Defensa Patrimonial

Fdo. Luis Pangua Pérez

Modificado en Madrid, Julio de 2022

Equipo redactor: Ignacio Pemán Gavín. Técnico Urbanista.

Germán Jiménez Ruiz. Abogado Urbanista.

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

6.- ANEXOS A LA MEMORIA.

6.1.- Anexo nº 1. **Datos catastrales y registrales.**

6.2.- Anexo nº 2. **Relación de las edificaciones existentes.**

Se incluye en el anexo nº 1 todos los datos necesarios sobre las edificaciones existentes, tanto documentación gráfica (planos correspondientes a cada edificio), como cuadros de distribución de superficies por plantas y viviendas.

6.3.- Anexo nº 3. **Información Fotográfica.**

6.4.- Anexo nº 4. **Informes sectoriales.**

6.5.- Anexo nº 5. **Estudio acústico** de la Modificación Puntual nº 3.

6.6.- Anexo nº 6. **Estudio de tráfico** de la Modificación Puntual nº 3.

INDICE DE PLANOS:

PLANOS.-

A) Información:

- 01.- Situación. (E. 1/10.000).
- 02.- Topográfico y Catastral. (E. 1/2.000).
- 03.- Topográfico y Estado Actual. (E. 1/1.000).
- 04.- Planeamiento Vigente. (E. 1/2.000).
- 05.- Red Viaria Existente. (E. 1/2.000).
- 06.- Edificaciones Existentes. (E. 1/2.000).
- 07.- Red de Saneamiento Existente. (E. 1/2.000).
- 08.- Red de Suministro de Agua y Gas Existente. (E. 1/2.000).
- 09.- Red eléctrica existente.

B) Ordenación:

- 10.- Delimitación del Ámbito. (E. 1/2.000).
- 11.- Plano Parcelario. (E. 1/2.000).
- 12.- Red Viaria y Aparcamientos.
- 13.- Red Viaria –Perfiles Longitudinales.
- 14.- Red Viaria –Perfiles Transversales.
- 14-Bis.- Red Viaria –Perfiles Transversales-2.
- 15.- Zonificación.
- 16.- Retranqueos, Usos, Intensidades y Ordenanzas.
- 17.- Línea Edificación Delimitación Tramo Urbano. Red Local Zonas Verdes afectada por expropiación A-2