

**MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL  
DEL SECTOR 46 “AZQUE II” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DE ALCALÁ DE HENARES**



**MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

**Promotor**

SKY (ALCALÁ) PROPCO, S.L.U.

**Equipo redactor y coordinación**



M DOC LEGAL, S.L.U.

Madrid, octubre 2022

## ÍNDICE DE CONTENIDOS DE LA MEMORIA

1.	OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL .....	4
2.	PROMOTOR. ....	4
3.	EQUIPO REDACTOR. ....	5
4.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. ....	6
5.	NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL.....	7
6.	PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN. ....	12
7.	TRAMITACIÓN. ....	16
8.	CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA E INFORMES SECTORIALES. ....	18
8.1.	Documentación de la modificación del Plan Parcial. ....	18
8.2.	Normativa sectorial. ....	19
8.3.	Estudio de viabilidad económica de la actuación. ....	20
8.4.	Informe de sostenibilidad económica de la actuación para las haciendas públicas.....	21
8.5.	Documento ambiental estratégico.....	21
8.6.	Vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.....	23
8.7.	Memoria abreviada de impacto normativo. ....	24
8.8.	Evaluación de impacto de género. ....	25
8.9.	Evaluación del impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia. ....	25
8.10.	Servidumbres aeronáuticas.....	25
8.11.	Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas. ....	26
9.	DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. ....	27

## LISTADO DE DOCUMENTOS ANEXOS

- DOCUMENTO 1. ESCRITURA DE REPRESENTACIÓN DEL PROMOTOR.
- DOCUMENTO 2. INFORMACIÓN REGISTRAL DE LA PROPIEDAD DEL PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL, INFORMACIÓN CATASTRAL DE LA TOTALIDAD DE LAS PARCELAS DEL PLAN PARCIAL Y ACTA DE REUNIÓN ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN. CUADRO DE DIRECCIONES DE LOS PROPIETARIOS DEL SECTOR.
- DOCUMENTO 3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS
- DOCUMENTO 4. ORDENANZAS VIGENTES DEL PLAN PARCIAL Y PLANOS DE ORDENACIÓN.
- DOCUMENTO 5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN PARA LAS HACIENDAS PÚBLICAS
- DOCUMENTO 6. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- DOCUMENTO 7. MEMORIA ABREVIADA DE IMPACTO NORMATIVO Y GÉNERO.
- DOCUMENTO 8. MEMORIA DE CUMPLIMIENTO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.
- DOCUMENTO 9. ORDENANZAS REFUNDIDAS EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 67.3 LSM.
- DOCUMENTO 10. RESUMEN EJECUTIVO.

- DOCUMENTO 11. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. IMPLANTACIONES TEÓRICAS EN PARCELAS CON OCUPACIÓN DEL PLAN PARCIAL VIGENTE (50%) Y MODIFICADO (65%).
- DOCUMENTO 12. INFORME DEL ÁREA DE VÍAS PECUARIAS DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA.

LISTADO DE PLANOS ANEXOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- P1: SITUACIÓN.
- P2: PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN INDUSTRIAL NIVEL3.
- P3: USO DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD

PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL MODIFICADOS

- P2: TRAZADO Y DIMENSIONES
- P3: ZONIFICACIÓN
- P4: USO DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD
- P5: PARCELARIO
- P9: VIARIO, ALINEACIONES Y RASANTES

## **1. OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

Este documento se redacta con la finalidad de modificar las ordenanzas reguladoras del Plan Parcial del Sector 46 Azque II (en adelante "**PP**") del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, con la finalidad de aumentar el índice de ocupación máxima de la edificación permitida en parcela neta de uso industrial en el grado III, mayoritario del Sector.

Aunque no era el objeto inicial de la presente Modificación de Plan Parcial, a instancia del Área de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, se propone la modificación de trazado de la Colada de Montesinos en el Sector 46, evitando que su trazado se vea afectado por parcelas de uso privado industrial, reconduciendo la vía pecuaria por el bulevar central del Sector, en los términos y condiciones establecidos por la normativa específica de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

El ámbito de la presente Modificación del Plan Parcial es el Sector 46 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares de 1991 (en adelante "**PGOU**").

El Sector de planeamiento urbanístico en el que se ubican las Parcelas es el Sector 46 "Azque II", delimitado por el PGOU, con una superficie total de 588.056 m<sup>2</sup>.

Está situado en Alcalá de Henares, Polígono Industrial Camporroso, limitando al Norte con la el Sector S-112 y suelo no urbanizable de protección, al Sur con el Sector-111 y suelo no urbanizable de protección, al Este limita con la M-100, y al Oeste con zona de suelo no urbanizable de protección.

Es accesible desde la vía de servicio de la carretera M-100, por la calle Perú, salida 3 en dirección Alcalá de Henares (Centro).

## **2. PROMOTOR.**

La presente Modificación de Plan Parcial se ha redactado por mandato de **SKY (ALCALÁ) PROPCO, S.L.U.**, con domicilio social en Barcelona, calle Travessera de Gracia, 11 Planta 5, 08021 Barcelona, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, al Tomo 45.035 Folio 114, hoja B-474977, y CIF B/66621483, en adelante, "**el Promotor**".

En representación del Promotor actúa y suscribe este documento

D. MANUEL VERICAT ROURE, con D.N.I. . . . . , mayor de edad, con domicilio profesional en Via Gaetano Giardino 4, 20123 Milano (MI), Italia, y D. ALEJANDRO MANUEL RUMAYOR FERNÁNDEZ, con D.N.I. . . . . y domicilio profesional en Calle Génova nº 17, 6º piso, 28004 Madrid, en su calidad de consejeros delegados mancomunados, en virtud de escrituras de representación aportadas como **DOCUMENTO 1**.

El promotor es propietario de la parcela 7 del Sector, sita en Avenida de Buenos Aires nº 10, Naves A, B, C y E, de Alcalá de Henares, con una superficie de 61.778,00 m<sup>2</sup> y 40.156,00 m<sup>2</sup> de edificabilidad, según consta inscrito en el Registro de la Propiedad nº 1 de Alcalá de Henares, finca registral nº 8.307. Se acompaña documentación relativa a la titularidad de la parcela, parcelas catastrales afectadas por la modificación y acta de la reunión de la Entidad Urbanística de Conservación en la que se informa a los propietarios de la modificación del Plan Parcial, **DOCUMENTO 2**.

### **3. EQUIPO REDACTOR.**

La redacción de la memoria, resumen ejecutivo y modificación se ha realizado por equipo integrado en:

#### **AV LEGAL (M DOC LEGAL, S.L.U.).**

C/ Santa Feliciano, 11 Bajo A, 28010 Madrid

Tlf: +34 91 393 17 72 / +34 91 593 92 67

Responsable: Alfonso Vázquez Oteo, Abogado y Doctor en Derecho. Colegiado ICAM 54.027.

E: [avazquez@avlegal.es](mailto:avazquez@avlegal.es)

La redacción de estudios e informes que se anexan se han realizado por:

#### **Savills Aguirre Newman, S.A.**

Redactor del Estudio de viabilidad económica de la actuación y el Informe de sostenibilidad económica de la actuación para las haciendas públicas.

Paseo de la Castellana 81, 28046 Madrid.

Tlf: 91 319 13 14

Responsable: Antonio Pleguezuelo. Abogado, Master de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

[antonio.pleguezuelo@savills-aguirrenewman.es](mailto:antonio.pleguezuelo@savills-aguirrenewman.es)

#### **Evaluación Ambiental, S.L.**

Redactor del documento ambiental estratégico.

C/ Juan Bravo, 3-A, 28006 Madrid.

Tlf: 91 436 74 48

Responsable: Guillermo Camacho, Licenciado en Ciencias Biológicas, Máster en Gestión Ambiental.

[gcamacho@evaluacionambiental.es](mailto:gcamacho@evaluacionambiental.es)

**AIRAE - Airae Aeronautics, S.L.**

Redactor del informe de servidumbres aeronáuticas.

C/ Conde de Vistahermosa 25, Bajo A. 28019 Madrid

Responsable: Marta Garriga Grimau. Ingeniera Aeronáutica (ETSIA, Escuela Técnica Superior de Ingenieros Aeronáuticos).

[marta.garriga@airae.es](mailto:marta.garriga@airae.es)

**4. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.**

**4.1. Documentación urbanística de referencia.**

Como documento esencial de referencia para la redacción se ha empleado el Plan Parcial del Sector, la información obtenida del Ayuntamiento de Alcalá de Henares y en la web de la Comunidad de Madrid <http://www.madrid.org/cartografia/sitcm/html/visor.htm>, a la cual nos remitimos genéricamente, si bien adjuntamos a esta memoria los documentos más relevantes en el anexo de DOCUMENTOS.

**4.1.1. Documentación Plan General.**

- NN.UU. PGOU 1991, documento refundido de 1994.

**4.1.2. Documentación Plan Parcial vigente.**

- Ordenanzas Plan Parcial y Plano de Ordenación, **DOCUMENTO 4.**
- Modificaciones del PP de 1999 y 2013.

**4.2. Antecedentes urbanísticos.**

La ordenación pormenorizada del Sector resulta del Plan Parcial Sector 46 aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares el 20 de diciembre de 1990.

Como antecedentes de planeamiento se encuentran las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, aprobado definitivamente el 5 de julio 1991, y rectificadas diversos errores materiales por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 5 de mayo de 1994, y las dos modificaciones del Plan Parcial del Sector 46, aprobadas definitiva y respectivamente el 21 de septiembre 1999 y el 19 de febrero de 2013.

El sistema de ejecución en el Sector es el de compensación, se delimita una única Unidad de Ejecución, con una etapa o fase para la terminación de las obras de urbanización entre todos los propietarios de parcelas.

El proyecto de Compensación se aprobó definitivamente el 18 de abril de 1995 y se constituyó Entidad Urbanística de Conservación el 18 de febrero de 1997.

## **5. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL.**

La función del Plan Parcial es desarrollar y establecer la ordenación pormenorizada de los ámbitos, se podrá modificar para su mejora, cualquiera de las determinaciones de la ordenación pormenorizada establecida, y la alteración de las determinaciones establecidas por los Planes Parciales, observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación tal como establece el artículo 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante "LSM").

Las ordenanzas del Plan Parcial establecen en su artículo 44, las condiciones de ocupación y posición de la edificación en las parcelas de Industria nivel 3.

El objeto de la presente modificación de Plan Parcial únicamente es aumentar la ocupación de las edificaciones en máxima en parcela. Únicamente afecta al uso industrial con nivel 3, mayoritarias en el Sector, mejorando su competitividad respecto a los ámbitos de suelo industrial de los términos municipales cercanos y permitiendo la implantación de naves de mayor tamaño para atender en Alcalá de Henares la demanda mayoritaria actual de nuevas empresas.

El aumento de la ocupación propuesto permitirá, entre otras, la implantación de nuevas actividades de almacenamiento logístico, reactivando la actividad económica, generando puestos de trabajo y haciendo competitivo este Sector en relación con la oferta de municipios limítrofes, donde existe un planeamiento de aprobación reciente que favorece la implantación de estas actividades requeridas en el mercado.

Como consecuencia del aumento de la ocupación, las edificaciones que se construyan o remodelen, consumirán la edificabilidad de la parcela en planta y no en altura. De lo que

resultará una mejora sustancial para minimizar afecciones a las servidumbres aeronáuticas, al impacto visual y medio ambiental de las edificaciones, frente a la regulación que se modifica. Es decir, permite un escenario con menores impactos que los actuales.

La justificación de la modificación se encuentra en el notable incremento de la demanda de suelo de uso industrial para la tipología almacenaje de gran superficie, también conocida como industria logística. Esta tipología es la que está generando actividad económica y empleo industrial, frente a las tipologías de tamaño más reducido y parcialmente en varias plantas que se encuentra en retroceso.

La industria logística requiere naves con una gran superficie construida en una sola planta, contando en ocasiones con una superficie residual en entreplanta o pequeño cuerpo de oficinas. Esta tipología requiere una ocupación alta en la parcela.

El tamaño de las parcelas y altos índices de ocupación permitida por la ordenación urbanística aprobada en los nuevos desarrollos industriales situados en los términos municipales cercanos de la Comunidad de Madrid o de la Provincia de Guadalajara, suponen una alternativa mejor que impiden nuevas implantaciones o la modernización de las edificaciones existentes en el Sector 46 "Azque II" de Alcalá de Henares.

Resulta de interés general para el municipio dotar a las parcelas de las condiciones para permitir atender a la demanda de actividad logística, con la generación de actividad económica y empleo que supone.

Las parcelas industriales del Sector se dividen la zona industrial-múltiple, con Nivel 1 y 2 definidas como M1 y M2, y la zona Industrial en los tres niveles detallados más adelante. La zona industrial-múltiple está diseñada para permitir industrias de menor tamaño, con unidades de hasta 300 m<sup>2</sup> y con posibilidad de estar sometidas a división horizontal, artículo 59 de las ordenanzas del Plan Parcial.

El uso industrial se divide en tres niveles por el artículo 41 de las ordenanzas del Plan Parcial, atendiendo a su tamaño.

Entre las condiciones de las parcelas resultantes de los niveles 1 y 2, se establece un retranqueo mínimo al frente de parcela de 15 metros y a linderos de 10 y 6 metros respectivamente, frente



a los 10 metros al frente y 5 a linderos del nivel 3. La edificabilidad de las parcelas es de 0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el nivel 1 y de 0,58 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el nivel 2, frente a una edificabilidad de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el nivel 3, artículo 46 de las ordenanzas del Plan Parcial.

A la menor edificabilidad y área de movimiento edificable, por retranqueos, de los niveles 1 y 2 de uso industrial, se añade que la morfología de las dos únicas parcelas de nivel 1 y 2 en el Sector dificulta una mayor ocupación en planta de las edificaciones construidas en el Sector. A diferencia las parcelas de Nivel 3, que son las más numerosas de uso industrial en el Sector con una morfología mayoritaria rectangular donde existe una necesidad real de una mayor ocupación en planta. Así resulta en el plano de uso del suelo y edificabilidad del Plan Parcial, Plano nº 3.

Los valores actuales de las parcelas de suelo industrial de nivel 3, regulado por la ordenanza del Plan Parcial, no permiten la implantación de naves logísticas con los requerimientos de mercado, en una única planta casi toda su edificabilidad y con ocupación remanente para marquesinas, pérgolas e instalaciones en parcela, actualmente demandada por las empresas logísticas.

Como justificación adicional de la necesidad de ocupación se aportan dos planos en los que se realiza una simulación de implantación de naves en varias parcelas de uso industrial nivel 3. Se han adoptado, a modo de ejemplo para la justificación de la modificación, las parcelas I33; I32 e I37. Ver DOCUMENTO 11. Justificación de la propuesta. Implantaciones teóricas en parcelas con ocupación del plan parcial vigente (50%) y modificado (65%).

Se aprecia en los planos una comparación entre:

1. La implantación con la ocupación del 50% prevista en el Plan Parcial vigente, que obliga a construir dos plantas en parte de la superficie, quedando casi la mitad del área de movimiento sin ocupar.
2. Frente a la implantación con la ocupación del 65% propuesta en la modificación del Plan Parcial, permitiendo la materialización de la edificabilidad en una única planta.

Las implantaciones propuestas, aumentando hasta el 65% la ocupación máxima en la parcela industrial de nivel 3, permiten la construcción de naves para la actividad logística en una planta requerida por la demanda actual, con ello en gran parte de la superficie edificable del Sector 46.

La modificación de la ocupación del uso industrial de nivel 3 afecta a todas las parcelas de este nivel, a sus distintos propietarios y responde a una adecuación de las ordenanzas aprobadas hace cuarenta años.

La modificación propuesta no cambia otros parámetros urbanísticos del vigente Plan Parcial, como son los usos, tipologías, edificabilidad, altura o número de plantas que se mantienen. Tampoco se modifica la situación de los usos en el Sector ni la configuración de las parcelas, la ordenación pormenorizada no se altera.

Las ordenanzas del Plan Parcial, en lo que ahora interesa, establecen:

*"Artículo 44. Posición de la Edificación y Ocupación de la Parcela.*

1. *La edificación de cada parcela deberá cumplir las condiciones expresadas en el siguiente cuadro.*

*Cuadro 2: PARCELAS INDUSTRIALES: CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN*

	<i>Nivel 1</i>	<i>Nivel 2</i>	<i>Nivel 3</i>
<i>Retranqueo mínimo a frente de parcela</i>	<i>15 mts.</i>	<i>15 mts.</i>	<i>10 mts.</i>
<i>Retranqueo mínimo a linderos</i>	<i>10 mts.</i>	<i>6 mts.</i>	<i>5 mts.</i>
<i>Ocupación Máxima (%)</i>	<i>40 %</i>	<i>45 %</i>	<i>50 %</i>

2. *En todos los casos la separación entre edificios, en el interior de la parcela, será superior a la mayor de las alturas de cornisa enfrentados o a 6 metros, si ambas alturas de cornisa fuesen inferiores a 6 metros.*
3. *No se considerará como separación entre edificios la que pudiera resultar por cortes o pasos en la edificación tal como se los define en el Artículo 23.11 de estas Normas.*
4. *La edificación bajo rasante podrá ocupar cualquier porción de la parcela siempre que se destine, exclusivamente, a garajes, instalaciones de climatización o análogas, instalaciones no vivideras necesarias para la climatización y funcionamiento del edificio.*
5. *En todos los casos se destinarán a ajardinamiento, sin ocupar por edificación o aparcamiento en superficie o bajo rasante, en las siguientes superficies:*

- *Una banda de tres metros en todo el perímetro de la parcela, ocupable tan solo por elementos de viario de acceso y puestos o casillas de control de accesos.*
  - *El quince por ciento de la superficie total de la parcela (para cuyo cómputo contabilizaran las bandas expresadas en el punto anterior.)*
6. *La distancia mínima de retranqueo a frente de parcela tendrá el carácter de línea de fachada indicativa para las construcciones que se realicen en las zonas I.2 e I.3.*
7. *En el ámbito 1 se mantendrá sin ocupar por edificación el espacio prolongación del eje principal, con una anchura de veinte metros, que se señala en el plano P.1.*  
*Sobre este espacio existirá y se inscribirá una servidumbre para el paso de infraestructuras subterráneas; y el Planeamiento General podrá asimismo establecer una servidumbre de paso si clasificase como urbanizable el suelo adyacente."*

La finalidad de la modificación es aumentar la ocupación en parcela para permitir la implantación en el Sector de los nuevos modelos de naves industriales requeridas por el mercado, con una mayor ocupación en parcela y superficie en planta. Más adecuadas al desarrollo industrial actual, especialmente para el uso logístico en el que las Ordenanzas del Sector, por su antigüedad, han quedado obsoletas situando al Polígono consolidado en clara desventaja con otros ubicados en los municipios colindantes.

Con la finalidad de incentivar nueva inversión, generación de actividad económica, el mantenimiento y creación de empleo, se modifica el artículo 44 en su apartado primero, aumentando los índices de ocupación máxima de las parcelas industriales con nivel 3.

No se incrementa ninguna otra determinación urbanística, pormenorizada o estructurante, manteniéndose la misma edificabilidad, altura máxima y usos que los del Plan Parcial vigente.

Adicionalmente, a petición del Área de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, se plantea la modificación de trazado de la Colada de Montesinos, vía pecuaria que atraviesa el Sector 46 y varias de sus parcelas de uso privado.

Se modifican los planos de usos y zonificación del Plan Parcial, con el nuevo trazado que será tramitado y aprobado por la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid tras la aprobación definitiva de la presente modificación de Plan Parcial. En epígrafe específico de la memoria se justifica el cumplimiento de la normativa de vías pecuarias por el presente documento y el trazado propuesto.

## 6. PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN.

### 6.1. Propuesta de la modificación y cumplimiento con la obligación de refundición.

El objeto de la Modificación del PP del Sector 46 es el aumento del porcentaje de ocupación máxima de las edificaciones en las parcelas industriales de nivel 3 de las ordenanzas. Para ello, solo se modifica el artículo 44 apartado 1º de las ordenanzas del Plan Parcial vigentes.

Es también objeto de presente modificación el cambio de trazado de la Colada de Montesinos, vía pecuaria de la Comunidad de Madrid, que atraviesa el Sector y varias parcelas de uso privado. Para ello se modifican los planos de ordenación, calificando el nuevo trazado propuesto como "Red supramunicipal de vía pecuaria espacio libre protegido: uso vía pecuaria". Igualmente se grafió con dicha calificación la superficie de la Cañada Real Galiana que se sitúa en el límite Norte del Sector.

Además, se incluirán los trámites a seguir para la modificación del trazado, con posterioridad a la aprobación definitiva de la presente Modificación del Plan Parcial, y las medidas de protección ambiental en las ordenanzas del Plan Parcial.

### 6.2. Ordenanza afectada del Plan Parcial vigente.

La vigente redacción del artículo 44 de las ordenanzas del Plan Parcial del Sector 46 "Azque II" establecen una ocupación máxima del 50% para las parcelas industriales de nivel 3.

*"Artículo 44. Posición de la Edificación y Ocupación de la Parcela.*

8. *La edificación de cada parcela deberá cumplir las condiciones expresadas en el siguiente cuadro.*

*Cuadro 2: PARCELAS INDUSTRIALES: CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN*

	<i>Nivel 1</i>	<i>Nivel 2</i>	<i>Nivel 3</i>
<i>Retranqueo mínimo a frente de parcela</i>	<i>15 mts.</i>	<i>15 mts.</i>	<i>10 mts.</i>
<i>Retranqueo mínimo a linderos</i>	<i>10 mts.</i>	<i>6 mts.</i>	<i>5 mts.</i>
<i>Ocupación Máxima (%)</i>	<i>40 %</i>	<i>45 %</i>	<i>50 %</i>

9. *En todos los casos la separación entre edificios, en el interior de la parcela, será superior a la mayor de las alturas de cornisa enfrentados o a 6 metros, si ambas alturas de cornisa fuesen inferiores a 6 metros.*
10. *No se considerará como separación entre edificios la que pudiera resultar por cortes o pasos en la edificación tal como se los define en el Artículo 23.11 de estas Normas.*
11. *La edificación bajo rasante podrá ocupar cualquier porción de la parcela siempre que se destine, exclusivamente, a garajes, instalaciones de climatización o análogas, instalaciones no vivideras necesarias para la climatización y funcionamiento del edificio.*
12. *En todos los casos se destinarán a ajardinamiento, sin ocupar por edificación o aparcamiento en superficie o bajo rasante, en las siguientes superficies:*
  - *Una banda de tres metros en todo el perímetro de la parcela, ocupable tan solo por elementos de viario de acceso y puestos o casillas de control de accesos.*
  - *El quince por ciento de la superficie total de la parcela (para cuyo cómputo contabilizaran las bandas expresadas en el punto anterior.)*
13. *La distancia mínima de retranqueo a frente de parcela tendrá el carácter de línea de fachada indicativa para las construcciones que se realicen en las zonas I.2 e I.3.*
14. *En el ámbito 1 se mantendrá sin ocupar por edificación el espacio prolongación del eje principal, con una anchura de veinte metros, que se señala en el plano P.1.  
Sobre este espacio existirá y se inscribirá una servidumbre para el paso de infraestructuras subterráneas; y el Planeamiento General podrá asimismo establecer una servidumbre de paso si clasificase como urbanizable el suelo adyacente."*

### **6.3. Ordenanza modificada del Plan Parcial vigente.**

Con la modificación aquí propuesta, se aumentarán los índices de ocupación en un 15 % de las parcelas industriales de nivel 3 de las ordenanzas.

Igualmente se incluyen nuevos artículos en las ordenanzas que fijan las condiciones en las que se tramitará la modificación de trazado de la Colada de Montesinos, vía pecuaria que atraviesa el Sector, evitando su cruce con parcelas de uso privado (industrial), así como las medidas de protección ambiental establecidas en el Documento Ambiental Estratégico.

La nueva redacción del artículo 44 propuesta en la Modificación de Plan Parcial es la siguiente:

#### **Artículo 44. Posición de la Edificación y Ocupación de la Parcela.**

15. La edificación de cada parcela deberá cumplir las condiciones expresadas en el siguiente cuadro.

Cuadro 2: PARCELAS INDUSTRIALES: CONDICIONES DE POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Retranqueo mínimo a frente de parcela	15 mts.	15 mts.	10 mts.
Retranqueo mínimo a linderos	10 mts.	6 mts.	5 mts.
Ocupación Máxima (%)	40 %	45 %	65 %

16. En todos los casos la separación entre edificios, en el interior de la parcela, será superior a la mayor de las alturas de cornisa enfrentados o a 6 metros, si ambas alturas de cornisa fuesen inferiores a 6 metros.

17. No se considerará como separación entre edificios la que pudiera resultar por cortes o pasos en la edificación tal como se los define en el Artículo 23.11 de estas Normas.

18. La edificación bajo rasante podrá ocupar cualquier porción de la parcela siempre que se destine, exclusivamente, a garajes, instalaciones de climatización o análogas, instalaciones no vivideras necesarias para la climatización y funcionamiento del edificio.

19. En todos los casos se destinarán a ajardinamiento, sin ocupar por edificación o aparcamiento en superficie o bajo rasante, en las siguientes superficies:

- Una banda de tres metros en todo el perímetro de la parcela, ocupable tan solo por elementos de viario de acceso y puestos o casillas de control de accesos.
- El quince por ciento de la superficie total de la parcela (para cuyo cómputo contabilizaran las bandas expresadas en el punto anterior.)

20. La distancia mínima de retranqueo a frente de parcela tendrá el carácter de línea de fachada indicativa para las construcciones que se realicen en las zonas I.2 e I.3.

21. En el ámbito 1 se mantendrá sin ocupar por edificación el espacio prolongación del eje principal, con una anchura de veinte metros, que se señala en el plano P.1.

Sobre este espacio existirá y se inscribirá una servidumbre para el paso de infraestructuras subterráneas; y el Planeamiento General podrá asimismo establecer una servidumbre de paso si clasificase como urbanizable el suelo adyacente.

Se incorporan dos artículos adicionales a las Ordenanzas, que detallan las medidas de protección ambientales generales de las obras y la modificación de trazado propuesta:

**Artículo 83. Medidas de protección ambiental.**

*Las obras a ejecutar deberán respetar las siguientes condiciones genéricas de protección ambiental:*

- *Ahorro y eficiencia energética. Respecto a las instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y/o de producción de agua caliente sanitaria, destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene de las personas, se deberá cumplir lo establecido en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.*
- *Ahorro de agua y saneamiento de aguas residuales. Para aumentar la eficiencia en el uso de agua de abastecimiento, se incorporarán medidas que reduzcan su consumo, tales como griferías con aireadores, regulador de caudal y temporizador, reducción de la capacidad de descarga de los inodoros y urinarios, utilización de cisternas con interruptor de descarga, etc.*
- *Con la finalidad de reducir el consumo de agua para riego, el diseño de las zonas ajardinadas se realizará incorporando los conceptos y técnicas de la xerojardinería y tratando de conseguir una cubierta vegetal lo más autosostenible que sea posible.*
- *Integración paisajística. Se prestará especial atención al diseño de la plataforma logística, de manera que los materiales y acabados sean acordes con los de la zona.*
- *Gestión de residuos. Los residuos generados durante la fase de explotación se gestionarán de acuerdo a su naturaleza, según establece la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.*
- *Revegetación de los espacios libres utilizando plantas acordes con el entorno.*
- *Ajardinamiento con árboles y arbustos rústicos de bajo mantenimiento.*
- *Remodelación o recuperación de todas aquellas infraestructuras que resulten dañadas por las obras.*
- *Limpieza del material acumulado, préstamos o desperdicios una vez finalizadas las obras, sobre todo, en el caso de que impidan el paso de personas o vehículos.*

**Artículo 84. Modificación del trazado de la Colada de Montesinos.**

*La Colada de Montesinos, que actualmente cruza el Sector 46 y varias de sus parcelas de uso privado, será objeto de modificación de trazado a tramitar ante la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid.*

*En los planos del Plan Parcial se califica el nuevo trazado como Red supramunicipal de vía pecuaria espacio libre protegido: uso vía pecuaria, que discurre por el bulevar central del Sector, atravesando espacios libres y viario, evitando las parcelas privadas.*

*Durante la modificación de trazado de la vía pecuaria y su ejecución se cumplirán las previsiones de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y del Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.*

*Los costes y la ejecución de la modificación del trazado serán soportador por la entidad promotora de la misma ante la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura.*

#### **6.4. Planos modificados.**

Se modifican los planos de ordenación P2, P3, P4, P5 y P-9, que recogen el nuevo trazado de la Colada de Montesinos, que evita atravesar parcelas de uso privado, discurrendo por el bulevar central del Sector, itinerario mucho más lógico y acorde con la calificación del suelo.

En dichos planos se califica el nuevo trazado como "Red supramunicipal de vía pecuaria espacio libre protegido: uso vía pecuaria". También se califica como Red supramunicipal de vía pecuaria espacio libre protegido: uso vía pecuaria" la superficie de la Cañada Real situada el Norte del Sector.

#### **7. TRAMITACIÓN.**

La presente modificación de Plan Parcial seguirá la misma tramitación del propio Plan, establecida en los artículos 57 y siguientes de la LSM.



El artículo 59 de la LSM que regula la tramitación a seguir por los Planes Parciales y Especiales, cuyo contenido se resume a continuación.

*4. Cuando se trate de Planes Parciales o Especiales de iniciativa particular:*

*a) El Alcalde, motivadamente y dentro de los treinta días siguientes a la presentación de la solicitud, adoptará la que proceda de entre las siguientes resoluciones:*

*1.º Admisión de la solicitud a trámite, con aprobación inicial del proyecto de Plan.*

*2.º Admisión de la solicitud a trámite, con simultáneo requerimiento al solicitante para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo que se señale.*

*Este requerimiento, que no podrá repetirse, suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver. Cumplimentado en forma el requerimiento, el Alcalde adoptará alguna de las resoluciones a que se refieren los apartados 1 y 3.*

*3.º Inadmisión a trámite por razones de legalidad, incluidas las de ordenación territorial y urbanística. De esta resolución deberá darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que celebre.*

*b) Aprobado inicialmente el Plan, la instrucción del procedimiento se desarrollará conforme a lo dispuesto en el número 2\*\*, salvo lo siguiente:*

*1.º La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificarse individualmente a todos los propietarios afectados.*

*2.º De introducirse modificaciones con la aprobación provisional del proyecto del Plan, éstas deberán notificarse individualmente a todos los propietarios afectados, así como a los que hubieran intervenido en el procedimiento.*

**\*\*Artículo 59.2**

*b) Sólo se requerirá de órganos y entidades administrativas los informes que estén legalmente previstos como preceptivos, por esta Ley o la legislación sectorial.*

*c) La aprobación provisional procederá sólo cuando el Municipio no sea competente para acordar la definitiva, correspondiendo en tal caso la aprobación provisional al Pleno del Ayuntamiento.*

Por ello, la aprobación inicial de la Modificación del Plan Parcial es competencia de la Junta de Gobierno Local.

El artículo 61 de la LSM, establece los órganos competentes para la aprobación definitiva de los distintos instrumentos de planeamiento. En su apartado 4 señala al Pleno del Ayuntamiento como órgano competente para la aprobación definitiva de la presente Modificación, en los siguientes términos.

*4. El Pleno del Ayuntamiento de los municipios con población de derecho igual o superior a 15.000 habitantes, será el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales, así como sus modificaciones. Cuando los Planes Parciales modifiquen la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, se requerirá informe previo de la Comisión de Urbanismo, el cual se emitirá respecto a las cuestiones estrictas de legalidad y a todo lo referente a localización, características y obtención de las redes supramunicipales de infraestructura, equipamientos y servicios públicos.*

## **8. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA E INFORMES SECTORIALES.**

### **8.1. Documentación de la modificación del Plan Parcial.**

El artículo 49 LSM establece la documentación que debe contener el Plan Parcial, estado en este caso ante una modificación puntual del mismo que no afecta a la mayor parte de la documentación del Plan Parcial modificado.

El contenido documental y alcance se completa con el Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, así como con el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Además de estas las disposiciones normativas, se han observado las "Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid", elaboradas por la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Finalmente, este documento incorpora informes, documentos y estudios requeridos para la modificación puntual requeridos por la normativa sectorial detallada en los siguientes epígrafes.

## **8.2. Normativa sectorial.**

En la redacción de la presente Modificación de Plan Parcial se ha revisado el contenido de la misma para dar cumplimiento a las distintas normas sectoriales que le afectan, a continuación, se detalla la esencial para una posterior justificación del cumplimiento de la misma:

- **Evaluación Ambiental.**
  - Ley 2/2002 de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
  - Ley 4/2014, de 22 diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.
  - Ley Estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
  
- **Evaluación del cumplimiento de los principios de no discriminación por razón de género.**
  - Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
  - Ley 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración del impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.
  
- **Evaluación del impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia.**
  - Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
  - Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.
  
- **Servidumbres aeronáuticas.**
  - Real Decreto 1356/2007, de 10 de noviembre, por el que se establecen las servidumbres aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz (Madrid), sus instalaciones radioeléctricas aeronáuticas y de la operación de aeronaves.

- Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.
  - Decreto 2490/1974 de 9 de agosto, por el que se modifica el artículo 30 del Decreto número 584/1072 de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.
  - Ley 48/1960 de 21 de junio, sobre Navegación Aérea.
- **Supresión de barreras arquitectónicas.**
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
  - Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.
  - Decreto 13/2007 de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por la que se aprueba "el Reglamento técnico de desarrollo en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas".
  - Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
  - Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.
  - Ordenanza de regulación de criterios y procedimiento para la implantación de actuaciones relativas a accesibilidad universal, con ocupación de espacios público, en Alcalá de Henares, de 22 de septiembre de 2014.

### **8.3. Estudio de viabilidad económica de la actuación.**

Se aporta estudio de viabilidad económica de la Modificación del Plan Parcial de acuerdo con lo requerido por el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. **DOCUMENTO 5.**

De este estudio resulta la viabilidad económica de la actuación propuesta por este documento.

#### **8.4. Informe de sostenibilidad económica de la actuación para las haciendas públicas.**

Según resulta del estudio realizado, la actuación no supone compromiso o coste para las haciendas públicas, sino efectos beneficiosos por los efectos que supone. **DOCUMENTO 5.**

#### **8.5. Documento ambiental estratégico.**

Se acompaña Documento Ambiental Estratégico para evaluar los potenciales efectos sobre el medio ambiente de la Modificación del Plan Parcial, de acuerdo con lo requerido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, BOE 11 de diciembre de 2013, (en adelante "LEA") y la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con el artículo 5.1.a) LEA, la evaluación ambiental es un acto administrativo que tiene por objeto determinar, mediante un procedimiento específico, la viabilidad ambiental de un plan, programa o proyecto. La jurisprudencia constitucional, por su parte, ha considerado que el procedimiento está directamente relacionado con la administración que realice o autorice la obra o actuación concreta y que se encuentre sujeta a su competencia. En este sentido, sentencia del Tribunal Constitucional nº 101/2006, de 30 de marzo, Fundamento Jurídico 5º.

La "evaluación ambiental estratégica" es definida en el artículo 5 LEA, que es la que se supone reclama el recurrente, procede respecto de los planes y programas, y concluye:

- i) Mediante la «Declaración Ambiental Estratégica», respecto de los sometidos al procedimiento de evaluación estratégica ordinaria, conforme a lo dispuesto en la Sección 1.ª del Capítulo I del Título II.
- ii) Mediante el «Informe Ambiental Estratégico», respecto de los sometidos al procedimiento de evaluación estratégica simplificada, conforme a lo dispuesto en la Sección 2.ª del Capítulo I del Título II.

La **definición de Plan y Programa a los efectos de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica** se define en el artículo 5.2 LEA:

*“b) «Planes y programas»: el conjunto de estrategias, directrices y propuestas destinadas a satisfacer necesidades sociales, no ejecutables directamente, sino a través de su desarrollo por medio de uno o varios proyectos.”*

También resulta de interés para conocer el alcance del pronunciamiento ambiental la definición de Estudio Ambiental Estratégica, Declaración Ambiental Estratégica e Informe Ambiental Estratégico:

*“c) «Estudio ambiental estratégico»: estudio elaborado por el promotor que, siendo parte integrante del plan o programa, identifica, describe y evalúa los posibles efectos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito territorial de aplicación del plan o programa, con el fin de prevenir o minimizar los efectos adversos sobre el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.*

*a) «Declaración Ambiental Estratégica»: informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica ordinaria que evalúa la integración de los aspectos ambientales en la propuesta final del plan o programa.*

*e) «Informe Ambiental Estratégico»: informe preceptivo y determinante del órgano ambiental con el que concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.”*

De las anteriores definiciones podemos concluir que la Modificación del Plan Parcial tiene la consideración de Plan o Programa sujeto a Evaluación Ambiental Estratégica, toda vez que realiza una alteración de las condiciones de ordenación, aumentando el porcentaje de ocupación en parcela por la edificación, si bien no modifica el uso, edificabilidad, tipología, altura, y demás condiciones urbanísticas.

La sujeción a evaluación estratégica de los planes y programas resulta de la Ley estatal 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, esencialmente en sus artículos 6 y 9.

La evaluación ambiental a la que está sujeto la Modificación de Plan Parcial, debido a su reducida incidencia, consideramos sería la evaluación ambiental estratégica simplificada, cuya

tramitación está regulada en el artículo 29 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental y su resolución se realiza mediante la emisión del Informe Ambiental Estratégico de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Para asegurar el cumplimiento de la normativa ambiental examinada en este epígrafe, resulta conveniente que la Consejería competente en materia de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid informe sobre la necesidad de someter esta Modificación del Plan Parcial a Evaluación Ambiental, para lo cual se aporta Documento Ambiental Estratégico en el que se evalúan los potenciales efectos sobre el medio ambiente de la Modificación del Plan Parcial, concluyendo que son irrelevantes. Se acompaña Documento Ambiental Estratégico como **DOCUMENTO 6**.

#### **8.6. Vías pecuarias de la Comunidad de Madrid. Posterior tramitación de la modificación del trazado de la Colada de Montesinos.**

El Sector 46 se encuentra afectado por la Colada de Montesinos, vía pecuaria de la Comunidad de Madrid. Dicha vía pecuaria, según su trazado actual, atraviesa varias parcelas privadas del Sector, sin respetar la configuración y características que debe tener, en aplicación de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Para solucionar esta situación, se modificará el trazado de la vía pecuaria "Colada de Montesinos", en el tramo que comprende el Sector 46, evitando que atraviese las parcelas privadas.

El nuevo trazado, aparece grafiado en los planos de la presente Modificación de Plan Parcial. Dicho trazado asegura el mantenimiento de la integridad superficial de la vía pecuaria, siendo el nuevo itinerario el más idóneo, a través del bulevar central del Sector, y sin que interrumpa el tránsito ganadero ni resulten obstáculos para el ejercicio de los demás usos de la vía pecuaria.

Dicho trazado debe asegurar la continuidad de la vía pecuaria (compatibilizándola con la normativa en materia de accesibilidad peatonal), y cumplirá con el resto de condiciones sobre pavimento, señalización y de vegetación, establecidas por el Área de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, en su informe de 11 de mayo de 2022. **DOCUMENTO 12**.

La modificación del trazado se tramitará con posterioridad a la aprobación definitiva de la presente Modificación de Plan Parcial, siguiendo el procedimiento establecido los artículos 23 y siguientes de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y los artículos 23 y 24 del Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La promotora de la Modificación del Plan Parcial, que tramitará la modificación de trazado de la Colada de Montesinos, en los términos establecidos en el mismo, se compromete a soportar los costes de modificación del trazado, facilitando previamente a la Comunidad de Madrid los terrenos deslindados y amojonados, en cumplimiento del artículo 23.3 del Reglamento de Vías Pecuarias.

El suelo por el que discurre el nuevo trazado de la Colada de Montesinos aparece calificado por los planos de la presente modificación como Red Supramunicipal de Vías Pecuarias Espacio Libre Protegido, uso Vía pecuaria, según lo establecido en la Ley 8/1998, de 15 de junio de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y en su Reglamento.

Estas previsiones se incorporan a los planos y las ordenanzas del Plan Parcial.

#### **8.7. Medidas de protección ambiental.**

Según se dispone en el Documento Ambiental Estratégico capítulo 13, se establecen una serie de medidas genéricas para las obras que pudiesen derivarse de la presente Modificación de Plan Parcial, destinadas a la protección ambiental del ámbito.

Las mismas se han incorporado como el artículo 83 de las Ordenanzas del Plan Parcial.

#### **8.8. Memoria abreviada de impacto normativo.**

En cumplimiento del Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria de Análisis de Impacto Normativo, más en concreto su artículo 3, se acompaña la presente memoria de análisis de impacto normativo de manera abreviada. Se presenta abreviadamente por no apreciarse impactos importantes en ninguno de los ámbitos analizados por la misma.



No se aprecian impactos normativos relevantes, con la futura aprobación de la presente Modificación del Plan Parcial, sólo se alteran los índices de ocupación de la edificación en parcela, sin que afecte a otra normativa.

Se acompaña a este documento Memoria Abreviada de Impacto Normativo de la Modificación del Plan Parcial como **DOCUMENTO 7**.

#### **8.9. Evaluación de impacto de género.**

Debido al objeto de la presente Modificación del Plan Parcial, no existe impacto en materia de identidad de género, ya que no contiene disposiciones que afecten a la igualdad entre hombres y mujeres.

La modificación del Plan Parcial se limita a cambiar un artículo de las ordenanzas reguladoras del ámbito, en cuanto a condiciones de ocupación de las parcelas, que no alteran de ninguna manera la situación previa de igualdad entre hombres y mujeres del Plan Parcial modificado.

Las condiciones reguladas en la presente modificación no tienen ningún impacto sobre la igualdad de género. Se justifica la ausencia de impacto de género de la presente Modificación, dentro de la memoria abreviada de impacto normativo, adjunta como **DOCUMENTO 7**. Dentro de este documento se acompaña Memoria de Impacto de Género.

#### **8.10. Evaluación del impacto de la normativa en la infancia, la adolescencia y la familia.**

Tras el análisis de la normativa relativa a la infancia, la adolescencia y la familia (Ley Orgánica 1/1996, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y Ley 40/2003 de Protección a las Familias Numerosas), se considera que la presente Modificación del Plan Parcial no tiene ningún impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia.

#### **8.11. Servidumbres aeronáuticas.**

De acuerdo con lo previsto en la Disposición Adicional 2ª del RD 2591/1998 el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, como Administración Pública actuante y competente en materia de

ordenación del territorio y urbanismo en relación con la tramitación, debe remitir el proyecto de Modificación del Plan Parcial, cuyo ámbito está sujeto a las servidumbres aeronáuticas de los Aeropuerto Base Aérea de Torrejón de Ardoz, previamente a su aprobación inicial.

Con la finalidad de solicitar el citado informe, se acompaña memoria justificativa con la siguiente documentación:

- Determinaciones estructurantes del Sector: Con los planos de clasificación del suelo y usos generales detallados en la memoria del anexo relativo de servidumbres.
- Detalle de las determinaciones pormenorizadas: Uso característico, usos admitidos y usos prohibidos; Alturas máximas de las edificaciones, incluyendo todos los elementos de las mismas. Estos parámetros no están afectados por la modificación del Plan Parcial.
- Normativa del Plan Parcial (Ordenanzas), incluidos los planos.
- Estudio de servidumbres aeronáuticas redactado por AIRAE, con documentación gráfica justificativa para la solicitud de informe al organismo competente, Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA). **DOCUMENTO 8.**

#### **8.12. Accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.**

No se han observado obstáculos que impidan que las futuras edificaciones resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida. Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad serán definidas y analizadas en el proyecto que se presente para la obtención de la correspondiente licencia. Se adjunta justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de la presente modificación junto a la memoria abreviada de impacto normativo, **DOCUMENTO 3.**

Se ha tenido en cuenta el impacto en materia de accesibilidad universal, teniendo que respetar los proyectos para implantación de nuevas naves industriales lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, y el resto de normativa aplicable en materia de accesibilidad. El **impacto en materia de accesibilidad se considera positivo**, al posibilitar la implantación de nuevas naves industriales

en una única planta a nivel de la vía pública, que tendrán que cumplir con la normativa en materia de accesibilidad.

Al no afectar la presente modificación a las zonas verdes, equipamientos públicos, ni a itinerarios peatonales en la vía pública o al resto de la urbanización, su impacto en materia de accesibilidad en espacios públicos se considera nulo.

## **9. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

Además de la documentación enumerada en los epígrafes anteriores se presenta junto a esta memoria de Modificación del Plan Parcial, la cual se considera adecuada a la documentación fijada por el artículo 49 de la LSM, que señala la documentación mínima de los Planes Parciales.

Se detallan aquellos que resultan necesarios en función del alcance de la modificación dentro de los expresados en el artículo citado, que son:

- Memoria, en ella se describe la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación previamente establecida.
- Planos de ordenación pormenorizada. Se acompañan planos de información de la Modificación del Plan Parcial, parcelas afectadas y zonificación. Así como los planos de ordenación del Plan Parcial modificados.
- Organización y gestión de la ejecución. No se aporta, toda vez que la modificación no afecta a este punto.
- Normas Urbanísticas. Se acompaña texto original y modificado de la redacción del artículo 44 de las Ordenanzas, cuya redacción original se ve afectada por esta modificación de Plan Parcial, quedando sin variación el resto de las mismas.

También se aporta texto refundido de la ordenanza en el que se incluyen las modificaciones previstas del Plan Parcial.

- Resumen ejecutivo, en relación con la obligación prevista en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana ("TRLSRU") y el artículo 56 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- Catálogo de bienes y espacios protegidos. No procede en este caso al no existir elementos catalogados.

Como resumen de lo anterior y en base al alcance de la modificación resulta necesaria la siguiente documentación:

- Memoria.
- Planos.
- Normas Urbanísticas y su texto refundido.
- Resumen ejecutivo.

Madrid, a 17 de octubre de 2022.

M DOC LEGAL, S.L.U.

SKY (ALCALÁ) PROPCO, S.L.U.

AV LEGAL

VAZQUEZ  
OTEO  
ALFONSO  
JOSE -  
50725637B

Firmado digitalmente por VAZQUEZ OTEO ALFONSO JOSE - 50725637B Fecha: 2022.10.17 14:12:59 +02'00'

Fdo.: Alfonso Vázquez Oteo  
<http://www.avlegal.es>

  
Manuel Vericat (Oct 17, 2022 16:44 GMT+2)

Fdo.: Manuel Vericat Roure

  
Alejandro Rumayor (Oct 17, 2022 15:54 GMT+2)

Fdo.: Alejandro Rumayor Fernández

LISTADO DE DOCUMENTOS ANEXOS

- DOCUMENTO 1. ESCRITURA DE REPRESENTACIÓN DEL PROMOTOR.**
- DOCUMENTO 2. INFORMACIÓN REGISTRAL DE LA PROPIEDAD DEL PROMOTOR DEL PLAN PARCIAL E INFORMACIÓN CATASTRAL DE LA TOTALIDAD DE LAS PARCELAS DEL PLAN PARCIAL.**
- DOCUMENTO 3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.**
- DOCUMENTO 4. ORDENANZAS VIGENTES DEL PLAN PARCIAL Y PLANOS DE ORDENACIÓN.**
- DOCUMENTO 5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN PARA LAS HACIENDAS PÚBLICAS**
- DOCUMENTO 6. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO**
- DOCUMENTO 7. MEMORIA ABREVIADA DE IMPACTO NORMATIVO Y GÉNERO.**
- DOCUMENTO 8. MEMORIA DE CUMPLIMIENTO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.**
- DOCUMENTO 9. ORDENANZAS REFUNDIDAS EN CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 67.3 LSM.**
- DOCUMENTO 10. RESUMEN EJECUTIVO.**
- DOCUMENTO 11. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. IMPLANTACIONES TEÓRICAS EN PARCELAS CON OCUPACIÓN DEL PLAN PARCIAL VIGENTE (50%) Y MODIFICADO (65%).**
- DOCUMENTO 12. INFORME DEL ÁREA DE VÍAS PECUARIAS DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA DE LA COMUNIDAD DE MADRID.**

LISTADO DE PLANOS ANEXOS

***PLANOS DE INFORMACIÓN***

- P1: SITUACIÓN.**
- P2: PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN. INDUSTRIAL NIVEL 3.**
- P3: USO DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD**

***PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL MODIFICADOS***

- P2: TRAZADO Y DIMENSIONES**
- P3: ZONIFICACIÓN**
- P4: USO DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD**
- P5: PARCELARIO**
- P9: VIARIO, ALINEACIONES Y RASANTES**

# 221017\_Memoria Refundida MPP Sector 46 AdH Octubre 2022


Final Audit Report


2022-10-17


Created:	2022-10-17
By:	Isabel Zurita (zurita@logicor.eu)
Status:	Signed
Transaction ID:	CBJCHBCAABAAA2R-hY7Uw17xneUeORpvK1Y6SZBODYu-


## "221017\_Memoria Refundida MPP Sector 46 AdH Octubre 2022" History


 Document digitally presigned by VAZQUEZ OTEO ALFONSO JOSE - 50725637B  
2022-10-17 - 12:12:59 GMT


 Document created by Isabel Zurita (zurita@logicor.eu)  
2022-10-17 - 13:48:26 GMT


 Document emailed to rumayor@logicor.eu for signature  
2022-10-17 - 13:49:37 GMT


 Email viewed by rumayor@logicor.eu  
2022-10-17 - 13:54:15 GMT


 Signer rumayor@logicor.eu entered name at signing as Alejandro Rumayor  
2022-10-17 - 13:54:36 GMT

 Document e-signed by Alejandro Rumayor (rumayor@logicor.eu)  
Signature Date: 2022-10-17 - 13:54:38 GMT - Time Source: server

 Document emailed to Manuel Vericat (vericat@logicor.eu) for signature  
2022-10-17 - 13:54:39 GMT

 Email viewed by Manuel Vericat (vericat@logicor.eu)  
2022-10-17 - 14:44:38 GMT

 Document e-signed by Manuel Vericat (vericat@logicor.eu)  
Signature Date: 2022-10-17 - 14:44:55 GMT - Time Source: server

 Agreement completed.  
2022-10-17 - 14:44:55 GMT