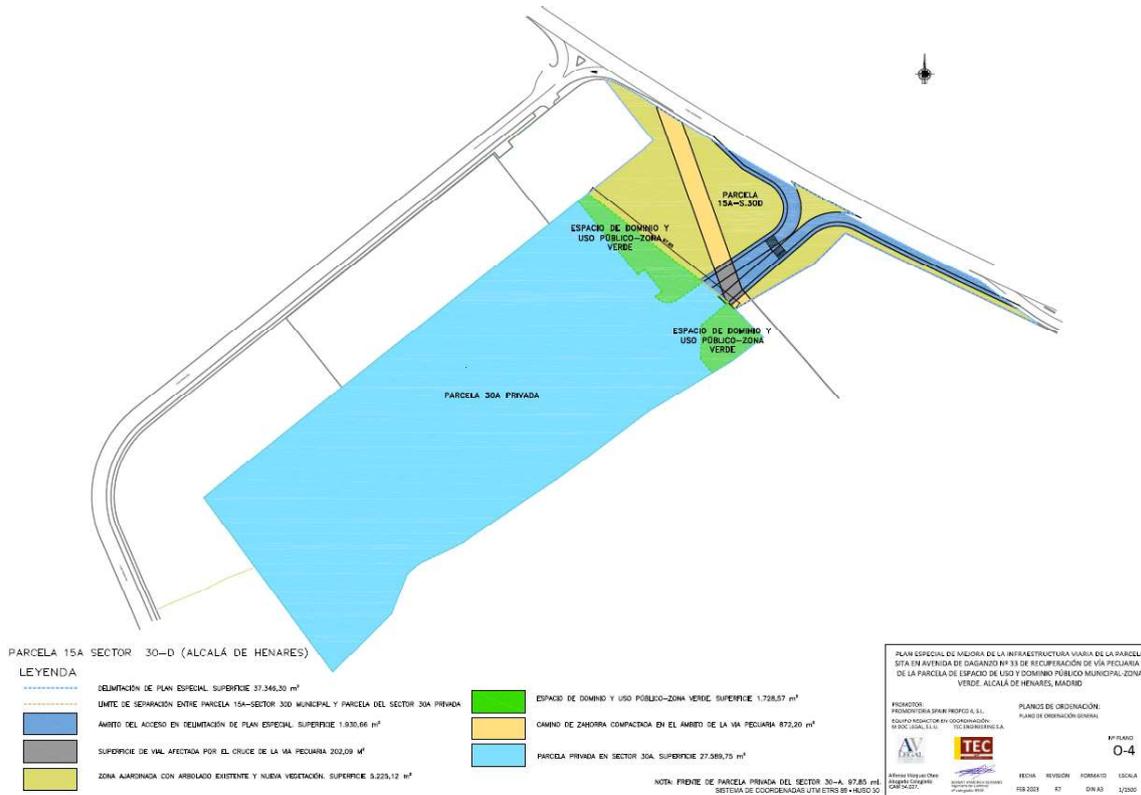


**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA DE LA PARCELA SITA EN AVENIDA DE DAGANZO Nº 33, DE RECUPERACIÓN DE VÍA PECUARIA Y DE LA PARCELA DE ESPACIO DE USO Y DOMINIO PÚBLICO – ZONA VERDE MUNICIPAL**



**Promotora**

PROMONTORIA SPAIN PROPCO 4, S.L.

Equipo redactor en coordinación



M DOC LEGAL, S.L.U.



TEC ENGINEERING, S.A.

Alcalá de Henares

Febrero 2023

## ÍNDICE

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.....	4
VOLUMEN I. MEMORIA DE INFORMACIÓN .....	4
1.1. ANTECEDENTES. ....	4
1.2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.....	8
1.3. PROMOTOR .....	8
1.4. EQUIPO REDACTOR .....	9
1.5. SUPERFICIE Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	10
1.6. LEGISLACIÓN APLICABLE. ....	10
1.7. ÁMBITO GEOGRÁFICO.....	11
1.8. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. PLANEAMIENTO AFECTADO. ....	12
1.9. SITUACIÓN ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS Y PROPIEDADES AFECTADAS. ....	12
1.10 SITUACIÓN ACTUAL Y BASES DEL DISEÑO.....	15
VOLUMEN II.....	17
PLANOS DE INFORMACIÓN. ....	17
BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL.....	18
BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA. ....	21
VOLUMEN I. MEMORIA DE EJECUCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA PROPUESTA.....	21
CAPÍTULO 1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS. ....	21
1.1. OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL.....	21
1.2. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	22
1.3. MARCO NORMATIVO Y TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	24
1.4. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL .....	27
1.5. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.....	29
1.6. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA Y AFECCIONES SECTORIALES .....	35
1.7. NORMAS DEL PLAN ESPECIAL.....	37
1.8. REPLANTEO. ....	43
1.9. CONSTRUCCIÓN Y MONTAJE.....	44
CAPÍTULO 2. PROGRAMA DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. ....	45
2.1. PLAZOS DE EJECUCIÓN .....	45
2.2. VALORACIÓN DE LAS OBRAS.....	46

2.3. PRESTACIÓN DE GARANTÍA PARA ASEGURAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN. ....	47
2.4. ESTIMACIÓN TOTAL DE COSTES DEL PLAN ESPECIAL. INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA. ....	47
CAPÍTULO 3. MEMORIA ABREVIADA DE IMPACTO NORMATIVO. ....	47
3.1. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA NORMATIVA. ....	49
3.2. CONTENIDO DE LA PROPUESTA NORMATIVA. ....	50
3.3. ANÁLISIS JURÍDICO. ....	50
3.4. TRAMITACIÓN. ....	52
3.5. IMPACTO COMPETENCIAL. ....	52
3.6. IMPACTO ECONÓMICO / PRESUPUESTARIO. ....	52
3.7. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO Y ORIENTACIÓN SEXUAL. ....	53
3.8. IMPACTO PARA LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA. ....	54
3.9. IMPACTO EN ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS. ....	54
VOLUMEN 2. PLANOS DE ORDENACIÓN. ....	56
BLOQUE IV. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL. ....	57
ÍNDICE DE ANEXOS. ....	57
ÍNDICE DE PLANOS. ....	58

## BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

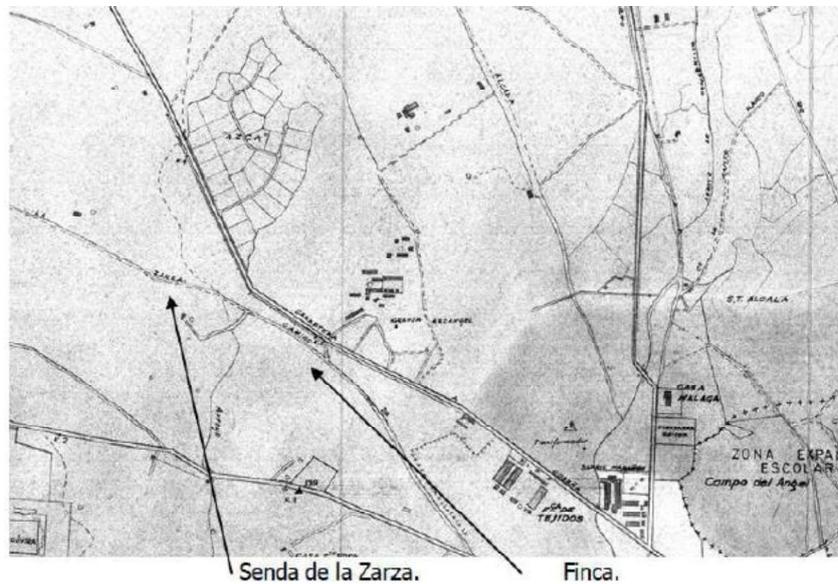
### VOLUMEN I. MEMORIA DE INFORMACIÓN

#### 1.1. ANTECEDENTES.

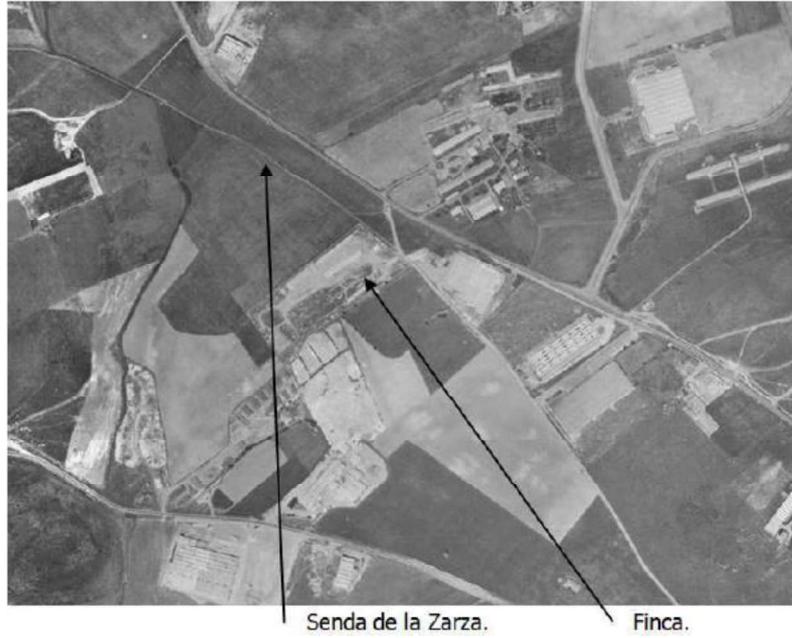
La parcela privada situada en el Sector 30-A del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, con salida a la Avenida de Daganzo nº 33, en adelante “la Parcela” o “la Parcela Privada”, cuenta con acceso a la misma a través de una vía pecuaria.

La parcela privada está clasificada por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares como suelo urbano de dominio privado con uso global industrial y clave de aplicación 12. Industria exenta.

Desde el año 1955 cuenta con acceso a la Avenida de Daganzo a través del trazado de la Colada de Montesinos, vía pecuaria, anteriormente denominada senda de la Peña de la Zarza o Camino del Arrochal.



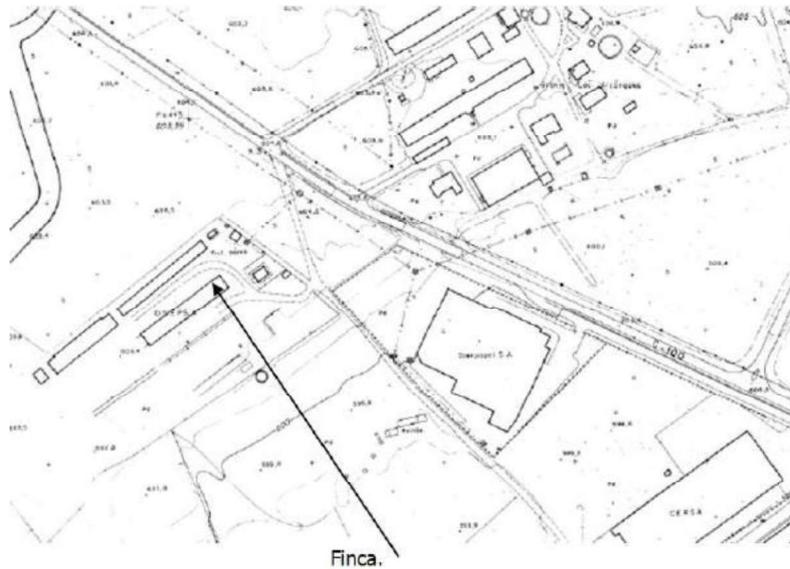
Plano Alcalá de Henares 1966.



Ortofoto. 1966-1973. Donde se aprecia el acceso por la vía pecuaria.



Ortofoto. 1975.



Plano 1977, donde se aprecia el acceso por la vía pecuaria.

Desde 1974 hasta 2022 la parcela fue propiedad de OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, S.A., en la que implantó la actividad de almacén de maquinaria y materiales de construcción.

Con el transcurso del tiempo, ni el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares de 1991, ni los instrumentos de desarrollo del mismo, han dado solución al acceso de la Parcela Privada, que continuó realizándose a través de la vía pecuaria, a pesar de la incompatibilidad con la normativa de vía pecuarias de la Comunidad de Madrid.



Detalle del Plano de Calificación, del que resulta la aplicación de la ordenanza 12: Industria Exenta de las NN.UU. del PGOU.

Se ha estudiado la adecuación del acceso a la Parcela en varias ocasiones, siendo aplazada la resolución municipal que permitiese un acceso alternativo a la vía pecuaria, debido a que la titularidad de la Avenida de Daganzo en esos momentos constituía un viario de titularidad de la Comunidad de Madrid.

En la pasada década el tramo de la vía pecuaria empleado como acceso ha sido asfaltado, lo cual es incompatible con la normativa autonómica sobre vías pecuarias.



Ortofoto del año 2011 con el acceso por la vía pecuaria asfaltada

El 25 de febrero de 2020 se solicitó al Ayuntamiento, por la anterior propietaria el acceso a la Parcela desde la Avenida de Daganzo.

Entonces se planteó la posibilidad de un acceso alternativo al existente, a través de la finca 15 B del Sector 30D con uso de zona verde de dominio público y conexión al viario interior del Sector 30D. Opción que se ha descartado por el tráfico e impacto generado en el Sector 30D.

Los efectos sobre el Sector 30D colindante, unido a la necesidad de recuperar la vía pecuaria, justifican implantar el acceso en la parcela 15 A del Sector 30-D propuesto por este Plan Especial, una vez justificada su viabilidad mediante el estudio de tráfico que acompaña. **Anexo 4.**

La parcela 15 A, por donde discurre el nuevo acceso para la parcela privada, es de dominio público municipal con uso de espacio de dominio y uso público – zona verde en el Plan Parcial

del Sector 30-D. En lo sucesivo, a esta parcela se denominará “la Parcela pública” o “Parcela 15 A”.

El Plan Especial responde a la necesidad de dar solución a la situación actual de falta de acceso a la Parcela por parte de la ordenación urbanística, así como subsanar el actual a través de la vía pecuaria, con su restauración y adecuar los espacios libres donde discurre el acceso. Además incorpora la Parcela con la finalidad de cumplir con la obligación de cesión que permita mantener la superficie de espacio de dominio y uso público–zona verde de la parcela 15A que compense la ocupada por el vial de nuevo trazado.

### **1.2. OBJETO DEL PLAN ESPECIAL.**

El objeto del presente Plan Especial es dotar de un nuevo acceso y un frente a parcelas de titularidad pública a la parcela privada situada en el Sector 30-A y con salida a la Avenida de Daganzo nº 33.

El Plan Especial también recuperará el tramo de la Colada de Montesinos, que se lleva utilizando como acceso a la parcela desde hace más de sesenta años, actualmente asfaltada e incompatible con la normativa de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Además, se establecen una serie de medidas compensatorias para evitar la reducción de superficies arboladas en el Sector e impedir la reducción de superficie de la red local con uso de espacio de dominio y uso público-zona verde que pueda deducirse de la ejecución del acceso en parcela de espacios libres, así como la conservación de dicha parcela pública de espacios libres por el propietario de la parcela a la que da acceso.

### **1.3. PROMOTOR**

La sociedad promotora del presente Plan Especial es PROMONTORIA SPAIN PROPCO 4, S.L., con CIF: B-167.400.03, y domiciliada en Calle Príncipe de Vergara 112, 4ª planta, 28002 – Madrid, como propietaria del pleno dominio de la Parcela. Se aporta certificación registral de dominio como **ANEXO 1**.

#### **1.4. 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](tel:+34913931772)

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

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

La redacción de la documentación gráfica, estudios e informes que se anexan se han realizado por:

##### **TEC Engineering, S.A.**

Redactor de los planos de ordenación y documentación gráfica del Plan Especial.

Centro de Negocios Melior, oficina 38.

C/ Diego de León, 47, 28006 Madrid.

Tlf. 680 44 75 31

Responsable: Jacobo Martínez, Arquitecto Superior.

[jmartinez@tec-engineering.es](mailto:jmartinez@tec-engineering.es)

##### **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)

### **1.5. SUPERFICIE Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

La parcela 15A del Sector 30-D, por donde discurre el vial y es objeto de ajardinamiento, es propiedad del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, al igual que la Avenida de Daganzo, donde entronca el nuevo acceso.

La parcela privada del Sector 30-A, para la que se ejecuta el nuevo acceso, pertenece a la promotora del presente Plan Especial, PROMONTORIA SPAIN PROPCO 4, S.L.

La Colada de Montesinos es una vía pecuaria titularidad de la Comunidad de Madrid. Las vías pecuarias del término municipal de Alcalá de Henares están clasificadas por Orden Ministerial el 1 de octubre de 1.924, con deslinde total aprobado el 6 de febrero de 1.931 publicado en el B.O.P el 14 de febrero de 1.931. La “Colada de Montesinos” se clasificó con una anchura variable, que se decidiría en el deslinde, según consta en el Fondo Documental de Vías Pecuarias y en el informe del Área de Vías Pecuaria de la Comunidad de Madrid de 28 de abril de 2022, expediente VP CEIN 301/22 COC, **ANEXO 5**.

La superficie afectada por el Plan Especial es de superficie total de 37.346,30 m<sup>2</sup> y resulta del Plano I-4.

### **1.6. LEGISLACIÓN APLICABLE.**

El Plan Especial está sujeto a las determinaciones del Ordenamiento Jurídico, entre las que se encuentran, sin carácter limitativo, las siguientes normas:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, según la redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

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

En atención a las definiciones establecidas por el artículo 7.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (“TRLSRU”), este Plan Especial no tiene por objeto ninguna actuación de transformación urbanística, ni de urbanización ni de dotación, toda vez que la parcela privada está clasificada como suelo urbano, sin que se establezca para la Parcela privada una mayor edificabilidad, densidad, cambio de uso o mayor aprovechamiento. Tampoco se produce una actuación de reforma o reordenación urbana, únicamente se dota a la Parcela de un nuevo acceso más adecuado.

El Plan Especial no ampara una Actuación de Transformación urbanística definida en el artículo 7 del TRLSRU. No es una actuación de urbanización por no tener por objeto una nueva urbanización ni la reforma de la existente, ni es de dotación por no incrementar las dotaciones para equilibrar el incremento de aprovechamiento. Tampoco cabe definir el Plan Especial como una actuación edificatoria, a la vista de la definición que de las mismas se hace en el artículo 7.2 del TRLSRU.

- El vigente Plan General de Ordenación Urbana (“PGOU”) de Alcalá de Henares. aprobado definitivamente el 5 de julio de 1991 y publicado en BOCM de 18 de julio de 1991. Posteriormente se acordó por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, el 5 de mayo de 1994, la rectificación de errores materiales detectados en el PGOU de Alcalá de Henares, publicada en el BOCM de 14 de junio de 1994.
- Plan Parcial del Sector 30-D “Casarrubios”. Aprobado definitivamente en 1991.

La normativa sectorial aplicable al Plan Especial se detalla en los epígrafes de la memoria dedicados a las distintas afecciones del ámbito del Plan Especial.

### **1.7. ÁMBITO GEOGRÁFICO.**

El ámbito geográfico del Plan Especial viene delimitado por la parcela privada del Sector 30-A, la parcela 15-A del Sector 30-D del Plan Parcial “Casarrubios”, espacio de dominio y uso público – zona verde atravesado por la Colada de Montesinos (actual acceso a la parcela privada), donde

se implantará el nuevo acceso, así como la superficie de entronque con la Avenida de Daganzo conectada con el nuevo acceso y sus ramales.

El ámbito linda al Norte con la parcelas públicas y privadas del Sector 30-D, al Este con la Avenida de Daganzo, al Oeste con zona de interés público y social del Sector 30-D, y al Sur con parcelas del Sector 30-A y 30-B.

La superficie total del citado ámbito es de 37.346,30 m<sup>2</sup>, incluyendo la vía pecuaria que atraviesa la parcela 15A del Sector 30-D, "Colada de Montesinos", que está afectada en un tramo de 1.074,29 m<sup>2</sup> de superficie.

#### **1.8. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS. PLANEAMIENTO AFECTADO.**

La parcela privada a la que se concede acceso, se encuentra en el Sector 30-A del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, clasificada como suelo urbano y calificada con uso industria exenta.

La Avenida de Daganzo nº 33 está incluida como viario local en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

La parcela 15A del Sector 30-D, se encuentra regulada por el Plan Parcial del Sector 30-D del Polígono Industrial "Casarrubios", aprobado definitivamente en 1991.

La parcela 15A, definida por el Proyecto de Compensación del sector, aprobado definitivamente el 17 de noviembre de 1998, tiene uso de espacio de dominio y uso público - zona verde, cuyo pleno dominio es del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

#### **1.9. SITUACIÓN ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS Y PROPIEDADES AFECTADAS.**

En el ámbito del Plan Especial se encuentran la parcela privada del Sector 30-A, la parcela 15A del Sector 30-D, un tramo de la vía pecuaria denominada "Colada de Montesinos" y la Avenida de Daganzo.

La Parcela 15 A tiene un acabado natural con tierra y presenta mobiliario urbano conformado por bancos y papeleras, para darle una función de parque urbano. Sin embargo, en el estado

actual presenta una fuerte vegetación silvestre que oculta e imposibilita el uso del espacio y mobiliario.

El nuevo acceso afectará a la Avenida de Daganzo y se proyecta con un doble carril de acceso y salida, con sus correspondientes carriles de salida e incorporación a Avenida de Daganzo.

La afección del nuevo acceso a la movilidad de la Avenida de Daganzo y carreteras próximas propuesto se estudia en informe de tráfico elaborado por la empresa VECTIO, aportado como **ANEXO 4**.

Con la ejecución del Plan Especial se recuperará la Colada de Montesinos a su paso por la parcela 15A del Sector 30-D, adecuando el acceso propuesto en el tramo en que cruza la vía pecuaria. La vía pecuaria tiene naturaleza urbanística de Red Supramunicipal.

La adecuación del acceso de la parcela a la Avenida de Daganzo se verá afectada por la normativa de vías pecuarias, por recuperar la misma y cruzar el acceso la Colada de Montesinos. Es preceptivo el informe favorable del área de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid.

Con carácter previo a la redacción del presente Plan Especial se emitió informe por el Área de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, dando respuesta a consulta realizada, donde se exponen las condiciones en las que podrá el acceso a la parcela cruzar el trazado de la vía pecuaria. Incorporado como **ANEXO 5**.

Las propiedades afectadas son las tres parcelas descritas en esta memoria: Parcela 15 A, la vía pecuaria y la Avenida de Daganzo, además de la Parcela privada a la que dará servicio el nuevo acceso. Además, se considera afectada la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación constituida en el Sector 30-D, toda vez la parcela 15 A pertenece a dicho Sector.

A continuación, se enumeran los distintos **servicios existentes y que se ven afectados** por el Plan Especial:

- Abastecimiento

La red principal de abastecimiento es de fundición dúcil de diámetro Ø300 mm y pasa por linde de la parcela pública con la avenida de Daganzo. De esta red principal sale una acometida hasta el límite de la parcela pública con la privada.

La nueva implantación de acceso parte del trazado de abastecimiento existente coincide longitudinalmente con los viales y transversalmente con la vía pecuaria.

- Saneamiento

En la parcela existe un pozo de saneamiento con una acometida Ø800 hasta el colector ovoide 1000/1500 existente en la acera opuesta de la Avenida de Daganzo.

Uno de los viales de acceso interfiere transversalmente con el trazado de esta acometida.

Por otro lado, hay constancia de una tubería en el frente de la parcela transversalmente a la vía pecuaria existente.

- Electricidad

En la parcela existen torres eléctricas con líneas aéreas además de líneas eléctricas soterradas de la compañía I-DE (Grupo Iberdrola).

La nueva implantación de acceso y parte del trazado de las canalizaciones coinciden longitudinalmente con los viales y transversalmente con la vía pecuaria.

Por otro lado, los viales y la vía pecuaria transcurren por debajo de las líneas aéreas de electricidad.

- Iluminación

La parcela pública actualmente presenta un alumbrado público alimentado por su correspondiente red.

- Telecomunicaciones

En la parcela existen canalizaciones de telecomunicaciones de las compañías Telefónica y Jazztel.

Estas cruzan transversalmente la vía pecuaria en algunos tramos y, longitudinal y transversalmente, los viales de acceso.

- Gas Natural.

La parcela presenta una red de gas natural de la compañía Madrileña Red de Gas, que la cruza en todo su largo. Esta presenta cruces con la vía pecuaria y los viales de accesos. Esta red cruza transversalmente la vía pecuaria y los dos viales de acceso.

### **1.10 SITUACIÓN ACTUAL Y BASES DEL DISEÑO.**

En la actualidad, el acceso a la parcela privada con salida a la Avenida de Daganzo nº 33, situada en el Sector 30-A, se está realizando desde la Colada de Montesinos, vía pecuaria de la Comunidad de Madrid.

La parcela 15-A del Sector 30-D tiene la calificación de espacio de dominio y uso público – zona verde, titularidad del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, destinada a zona verde según las ordenanzas del Plan Parcial del Sector, cuenta con arbolado y con especies arbustivas, con un deficiente estado de conservación.

El diseño del nuevo acceso:

- a) Dota de un frente de parcela suficiente a espacio público, concretamente a la parcela de dominio y uso público de cesión-zona verde con la que colinda y por la que tiene acceso, superior al mínimo de 20 metros a la parcela privada, condición establecida por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares para ser considerada como solar, artículo 6.11.5 sobre frente de parcela mínimo en parcelas calificadas como uso industria exenta Ordenanza 12, en relación con el artículo 14.1 a) de la LSM. De esta forma la parcela privada 30 A cumple con las condiciones de parcela edificable;

- b) Afecta a la menor superficie posible del espacio de dominio y uso público-zona verde y la vía pecuaria;
- c) Compensa con la calificación, para su cesión, de una superficie de 1.746,52 m<sup>2</sup> ocupada por la sección del vial de nuevo trazado en la parcela calificada como espacio de dominio y uso público-zona verde, perteneciente al Sector 30 D, del polígono industrial "Casarrubios".
- d) Mejora las condiciones de acceso a la parcela, el estado general de la Colada de Montesinos, así como la seguridad vial y la circulación en la Avenida de Daganzo, proponiendo un carril de entrada y de salida de la parcela, así como carril de salida (deceleración) y de incorporación (aceleración) a la Avenida de Daganzo.

## **VOLUMEN II.**

### **PLANOS DE INFORMACIÓN.**

Se acompañan a la presente memoria de información los siguientes planos:

**I-1 Plano de situación.**

**I-2 Afecciones a la legislación sectorial.**

**I-3 Encuadre sobre el planeamiento municipal.**

**I-4 Ámbito del Plan Especial.**

**I-5 Servicios existentes**

## **BLOQUE II. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL.**

Esta memoria se acompaña del Documento Ambiental Estratégico para evaluar los potenciales efectos sobre el medio ambiente del Plan Especial, 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 el Plan Especial tiene la consideración de Plan o Programa sujeto a Evaluación Ambiental Estratégica, toda vez que realiza una alteración de las condiciones de ordenación, estableciendo un nuevo acceso para una parcela a través de una parcela calificada como espacio de dominio y uso público-zona verde municipal, con adecuación de la vía pecuaria que cruza dicho acceso, si bien no modifica el resto de 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 el Plan Especial, 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 el Plan Especial a Evaluación Ambiental, para lo cual se aporta Documento Ambiental Estratégico en el que se evalúan sus potenciales efectos sobre el medio ambiente, concluyendo en su página 65:

*“Tras el análisis efectuado en el presente Documento Ambiental Estratégico, se deduce que, de la ejecución del Plan Especial, no cabe esperar efectos ambientales significativos.”*

Se acompaña Documento Ambiental Estratégico como **ANEXO 2**.

## **BLOQUE III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.**

### **VOLUMEN I. MEMORIA DE EJECUCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA PROPUESTA.**

#### **CAPÍTULO 1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LAS OBRAS.**

##### **1.1.OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL**

El presente Plan Especial tiene por objeto:

- a) La **creación de un acceso a la vía pública y de un frente de parcela da parcelas de uso y dominio público con uso de zona verde y vial**, superior al mínimo de veinte metros, en la parcela de titularidad privada situada en el Sector 30 A, a través de la parcela 15 A del Sector 30-D, espacio público interpuesto.

La parcela 15 A es de dominio público municipal con uso de espacios de dominio y uso público-zona verde en el Plan Parcial del Sector 30-D. A esta parcela se denominará **“la Parcela pública”** o **“Parcela 15 A”**.

La parcela privada a la que se le crea el vial de acceso mediante este Plan Especial se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Alcalá de Henares como Finca Registral nº 5.867 y se corresponde con la parcela catastral con referencia 6830509VK6863S0001FR. Está clasificada como suelo urbano, con uso industria exenta. En adelante, **“la Parcela”** o **“la Parcela privada”**, indistintamente.

La Parcela está clasificada como suelo urbano y calificada como industria exenta en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares. No dispone de un acceso directo a viario público municipal, entre la Parcela y la Avenida de Daganzo se encuentra la Parcela pública como espacio interpuesto.

- b) La **restauración del tramo de la vía pecuaria denominada “la Colada de Montesinos”** que discurre por parcela 15 A y conecta la parcela con la Avenida de Daganzo empleada como acceso a la Parcela desde, al menos, el año 1955.

La vía pecuaria que constituye dominio público de la Comunidad de Madrid, discurre cruzando la Parcela pública. Dando cumplimiento a la normativa en materia de Vías Pecuarias y las prescripciones del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, cuyo detalle se encuentra en el informe de 22 de abril de 2022, **ANEXO 5**. En adelante, “**la vía pecuaria**” o “**Colada de Montesinos**”, indistintamente.

- c) La **recuperación ambiental y regeneración de la superficie libre de la Parcela pública** de forma acorde a la calificación industrial del Sector 30-D al que pertenece. Parcela pública 15 A, cuya extensión se compensa con la calificación de 1.746,52 m<sup>2</sup> adicionales como espacio de dominio y uso público-zona verde por el Plan Especial, a segregarse de la Parcela privada del Sector 30-A, equivalente a la ocupada por la sección del vial de nuevo trazado que la atraviesa.

El Plan Especial de Infraestructuras complementa la ordenación pormenorizada del PGOU en su ámbito, así como las disposiciones del Plan Parcial del Sector 30-D, al discurrir el acceso propuesto y la vía pecuaria a adecuar por la parcela 15 A del mismo.

El Plan Especial tiene como ámbito a la parcela 15 A del Plan Parcial del Sector 30-D, la parcela privada del Sector 30-A, y parte de la sección del vial público municipal de la Avenida de Daganzo, por razón de la conexión del nuevo vial de acceso a la Parcela

## **1.2.JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.**

La **necesidad e interés general del Plan Especial resulta del triple objeto expresado** al inicio de esta memoria: (i) dotar de acceso y frente mínimo a la Parcela para que pueda adquirir la condición de solar edificable de acuerdo con el ordenamiento jurídico urbanístico; (ii) la recuperación de la parcela pública mediante su reforestación y tratamiento paisajístico adecuado al uso del Sector al que está enclavada, sin que el nuevo vial de acceso suponga una reducción de su superficie y (iii) la restauración de la Colada de Montesinos empleada como acceso a la Parcela privada, que incluso fue asfaltada en los últimos años.

Se establecerán una serie de medidas compensatorias por la implantación del nuevo acceso en la parcela del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, serán: (i) la calificación de 1.746,52 m<sup>2</sup> adicionales como espacio de dominio y uso público-zona verde por el Plan Especial, a segregarse

de la parcela lucrativa del Sector 30A para su cesión libre y gratuita al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, con idéntica superficie a la ocupada por la calzada del nuevo acceso en la Parcela 15 A y (ii) el establecimiento de la obligación de conservación de la parcela 15 A y la superficie de 1.746,52 m<sup>2</sup> calificadas como espacio de dominio y uso público-zona verde por el Plan Especial, como carga real atribuida al titular del pleno dominio de la Parcela privada.

El presente Plan Especial se tramita para mejorar la ordenación pormenorizada del ámbito afectado, proporcionando un acceso adecuado a la parcela en Avenida de Daganzo nº 33 y un frente mínimo de parcela que permita considerarla como solar.

Igualmente se recuperará la Colada de Montesinos en el tramo incluido, adecuando su trazado en el punto de cruce con el nuevo acceso propuesto. El acceso previo a la parcela en Avenida de Daganzo nº 33 se realizaba por la propia vía pecuaria, que actualmente se encuentra asfaltada. Al plantear el nuevo acceso, que solo afecta a la vía pecuaria en un único punto de cruce, recupera el estado original de la misma, reponiendo su trazado con la configuración y condiciones que se establecen en la normativa aplicable: la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y su Reglamento (Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid).

Para la materialización del acceso y la recuperación del trazado original de la vía pecuaria, es necesaria la previa aprobación del Plan Especial de mejora de infraestructuras con su definición, y que determina las condiciones de su ejecución y conservación.

El acceso discurre por la Parcela 15 A, espacio libre de dominio y uso público-zona verde, entroncando en la Avenida de Daganzo, en la que se deberán ejecutar carriles de deceleración y aceleración para la entrada y salida del vial de acceso a la parcela.

Como medida compensatoria por la implantación del acceso en la Parcela pública cederá al Ayuntamiento la superficie de la Parcela privada equivalente a la ocupada por la sección del nuevo vial de acceso en la Parcela pública. La superficie ocupada por el vial de acceso es de 1.930,66 m<sup>2</sup> de la que hay que deducir la correspondiente al cruzamiento de la vía pecuaria de dominio público autonómico (202,09 m<sup>2</sup>), resultando una superficie a compensar con la calificación como espacio de dominio y uso público-zona verde de 1.728,57 m<sup>2</sup>, previamente

calificados como lucrativos con uso industrial, mediante su segregación de la parcela privada y su cesión al Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

La actuación propuesta no minora las superficies mínimas destinadas a redes locales del Sector 30-D y no se desafecta suelo de dominio público. La superficie arbolada que se invade por el nuevo vial de acceso se compensará incorporando una nueva superficie de cesión con la calificación de espacio de dominio y uso público-zona verde donde se procederá a la plantación del arbolado. En esta parcela de dominio y uso público-zona verde, se plantarán los árboles exigidos para el cumplimiento de la Ley 8/2005 de protección y fomento del arbolado de la Comunidad de Madrid, que excedan el número equivalente a la dotación de plazas de aparcamiento mínimas exigibles a la edificación a implantar en la parcela privada.

### **1.3. MARCO NORMATIVO Y TRAMITACIÓN DEL PLAN ESPECIAL**

#### **1.3.1. Función y contenido del Plan Especial**

El presente Plan Especial se ajusta a la función, contenido sustantivo y documentación establecidos en los artículos 50, 51 y 52 de la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (“LSM”).

Entre las funciones de los Planes Especiales se encuentra la modificación y mejora de la ordenación pormenorizada establecida previamente por el planeamiento urbanístico, del medio urbano, así como la ampliación de las redes públicas de infraestructura, equipamientos y servicios.

*«Artículo 50. Funciones de los planes especiales.*

*1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:*

*a) Cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.*

*b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

*c) Regular, proteger o mejorar el medio ambiente, los espacios protegidos y paisajes naturales en suelo no urbanizable de protección.*

*d) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación sectorial correspondiente.*

*e) Otras que se determinen reglamentariamente.*

*(...)*

*3. Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.*

Para conocer el contenido y documentación de los Planes Especiales debemos acudir a los artículos 51 y 52 LSM:

*Art. 51. Contenido sustantivo.*

*1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones adecuadas a sus finalidades específicas, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigentes sobre su ámbito de ordenación.*

*2. En todo caso, el Plan Especial contendrá, según proceda:*

*a) Las determinaciones propias del plan que correspondan a su objeto específico, en su función del desarrollo del Plan General.*

*b) Las determinaciones propias del Plan Parcial, en su caso de reforma interior, incluidas las establecidas directamente por el Plan General, que complementen o modifiquen.*

*Art. 52. Documentación.*

*El Plan Especial se formalizará en los documentos adecuados a sus fines concretos, incluyendo, cuando proceda, catálogo de bienes y espacios protegidos e informe de los organismos afectados.*

De esta forma y conforme al art. 50.1 apartado a) LSM se procede a la redacción del Plan Especial.

Igualmente, se respeta lo dispuesto en el artículo 69.2 LSM, tras su reforma por la Ley 11/2022 e 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, compensando la pérdida de superficie de zona verde por la ejecución del vial de acceso, con la cesión de la superficie

correspondiente en la parcela privada para su destino a espacio de dominio y uso público-zona verde.

*2. Los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo. Cuando la alteración afecte a zonas verdes o espacios libres obtenidos, se exigirá el mantenimiento de la misma extensión que las superficies previstas anteriormente para estas áreas y en condiciones topográficas similares en relación con el área homogénea, en el caso de las redes locales, o con el conjunto de término municipal, en el caso de las redes generales y supramunicipales, con el fin de mantener el adecuado estándar de calidad de vida urbana.*

### 1.3.2. Tramitación

El Plan Especial seguirá la tramitación establecida en los artículos 57 y siguientes de la LSM.

El artículo 59 de la LSM 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 del Plan Especial 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 Planes Especiales, 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*

#### **1.4. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL**

El ámbito del Plan Especial queda delimitado por la parcela privada sita en el Sector 30-A, el tramo la Avenida de Daganzo afectado por el nuevo acceso, y la parcela 15 A del Sector 30-D, espacio interpuesto entre la Avenida de Daganzo y la parcela sita en el Sector 30-A a la que se va a dotar del nuevo acceso a través de la misma.

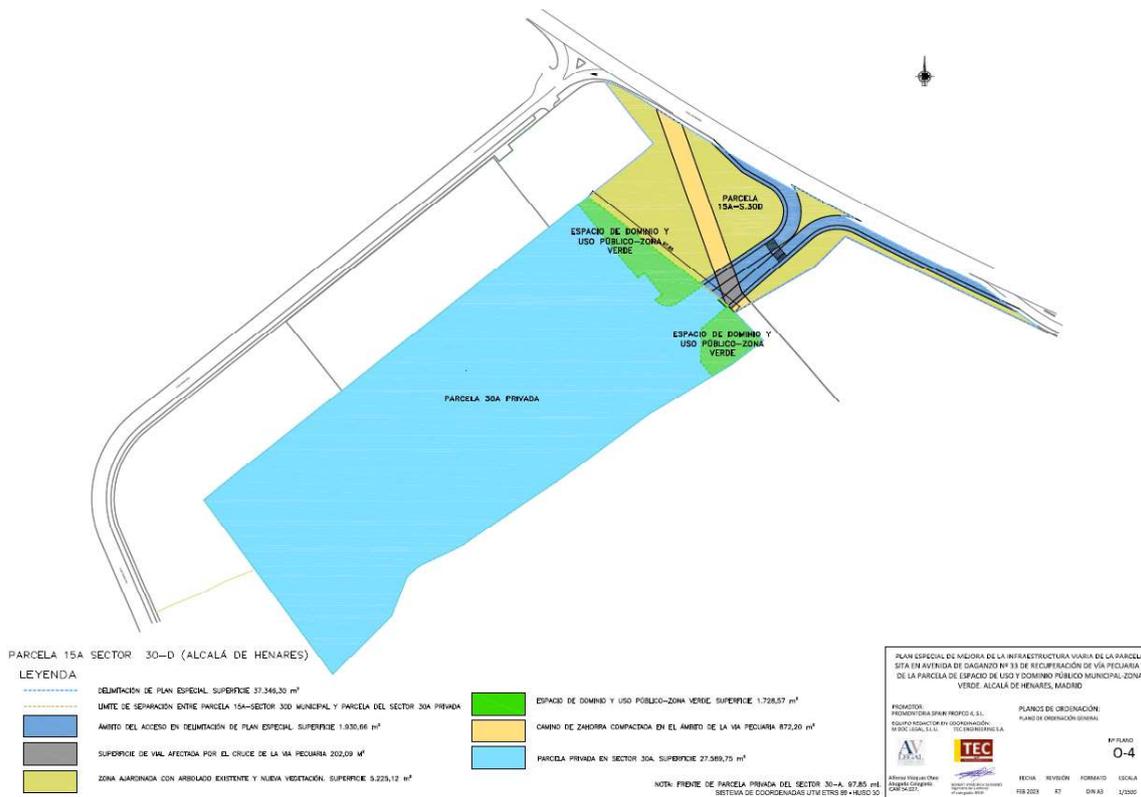
La parcela privada está clasificada como suelo urbano y calificada como industria exenta, por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares. La parcela pública está calificada como espacio de dominio y uso público-zona verde por el Plan Parcial del Sector 30-D "Casarrubios".

Se marca en color rojo sobre ortofoto general de Alcalá de Henares, la situación del ámbito del Plan Especial:



Plano de situación

En el siguiente plano se delimita el ámbito del presente Plan Especial delimitado afecta a una superficie total de 37.346,30 m<sup>2</sup>.



## **1.5. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.**

De acuerdo con lo expuesto, el Plan Especial es el instrumento de ordenación adecuado para plantear la ejecución de un nuevo acceso para la parcela sita en el Sector 30-A, Avenida de Daganzo nº 33, a través de la parcela 15 A del Sector 30-D, espacio de dominio y uso público-zona verde municipal, junto a la dotación de un frente superior al mínimo de 20 metros a espacio público, concretamente a la parcela de dominio y uso público de cesión-zona verde con la que colinda y por la que tiene acceso, para ser considerada como solar, siendo una condición pormenorizada recogida en el planeamiento; la adecuación de la Colada de Montesinos en el tramo que atraviesa la parcela 15 A del Sector 30-D y el nuevo acceso propuesto, reponiendo la vía pecuaria en el resto de la parcela municipal, así como la recuperación paisajística de la parcela 15 A.

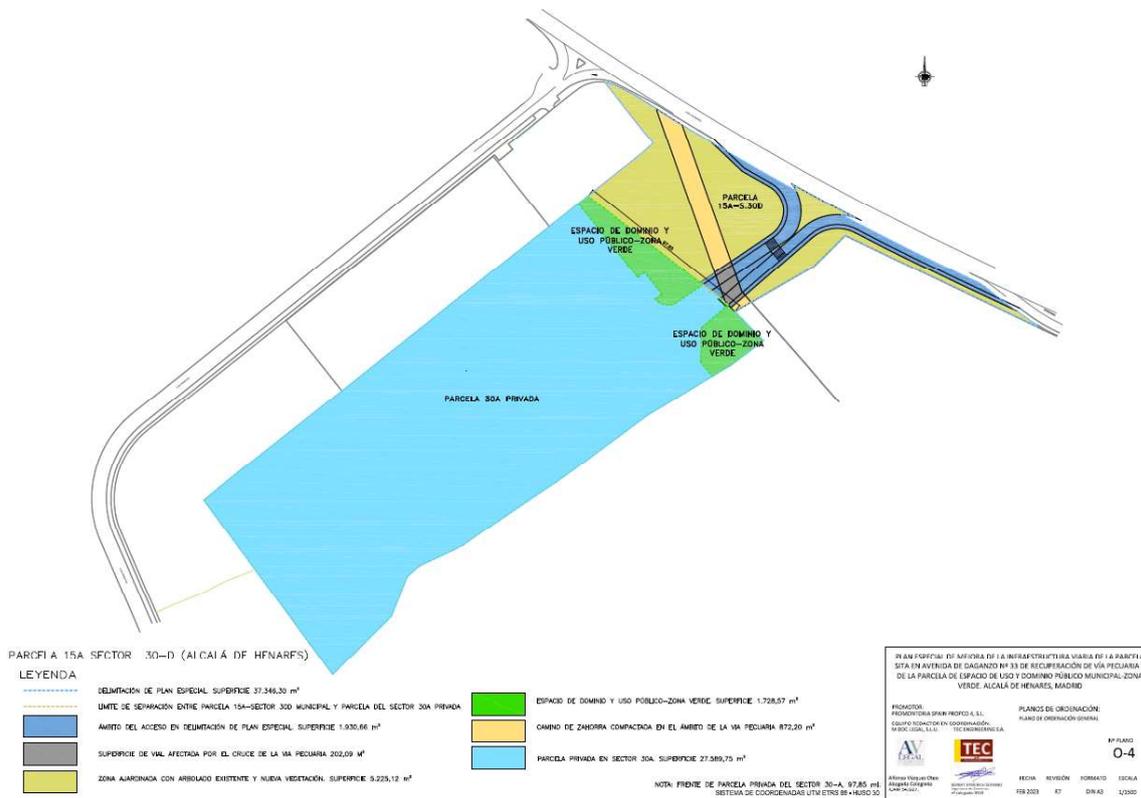
### **1.5.1 Descripción del nuevo acceso.**

Se define el nuevo acceso a través de la parcela 15 A hasta la Avenida de Daganzo, con dos viales, uno de entrada y otro de salida, con sus respectivos carriles de salida e incorporación a la Avenida de Daganzo.

Dichos carriles se plantean para la mejora del viario municipal, permitiendo la entrada y salida de la parcela respetando las medidas de seguridad necesarias y una correcta circulación de los vehículos en el acceso propuesto.

El nuevo acceso, además, dotará a la Parcela de un frente mínimo superior a 20 metros lineales considerados y sumados los metros colindantes con las parcelas municipales de dominio y uso público-zona verde y el frente del nuevo vial de acceso, otorgándole la condición de solar, en relación a las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcalá de Henares, que en su artículo 6.11.5 de la Ordenanza 12 de Industria Exenta exige un frente mínimo de 20 metros, en relación con el artículo 14.1 a) LSM que exige que las parcelas con condición de solar tengan una parte de dicho frente a la vía pública, según sucede en la parcela privada edificable 30A.

En el siguiente plano de ordenación (O-4) se resumen las distintas actuaciones planteadas por el Plan Especial:



- Grafiado en azul, se encuentra el acceso nuevo propuesto para la parcela privada, que ocupa una superficie de 1.930,66 m<sup>2</sup> de la parcela 15A del Sector 30-D, y que le concede un frente suficiente a espacio de uso y dominio público para su consideración como solar edificable.
- En amarillo se ha señalado el tramo de la “Colada de Montesinos”, vía pecuaria de la Comunidad de Madrid, que está afectada por el Plan Especial, que se encuentra dentro de la parcela 15A, en una superficie de 1.074,29 m<sup>2</sup>.

Dicha vía pecuaria se encuentra asfaltada en una superficie aproximada de 690,30 m<sup>2</sup>. Se recuperará la superficie de la vía pecuaria que se encuentra dentro del ámbito de la parcela 15 A, adecuando la superficie en la que se cruza con el nuevo acceso a la parcela, que asciende a 202,09 m<sup>2</sup>.

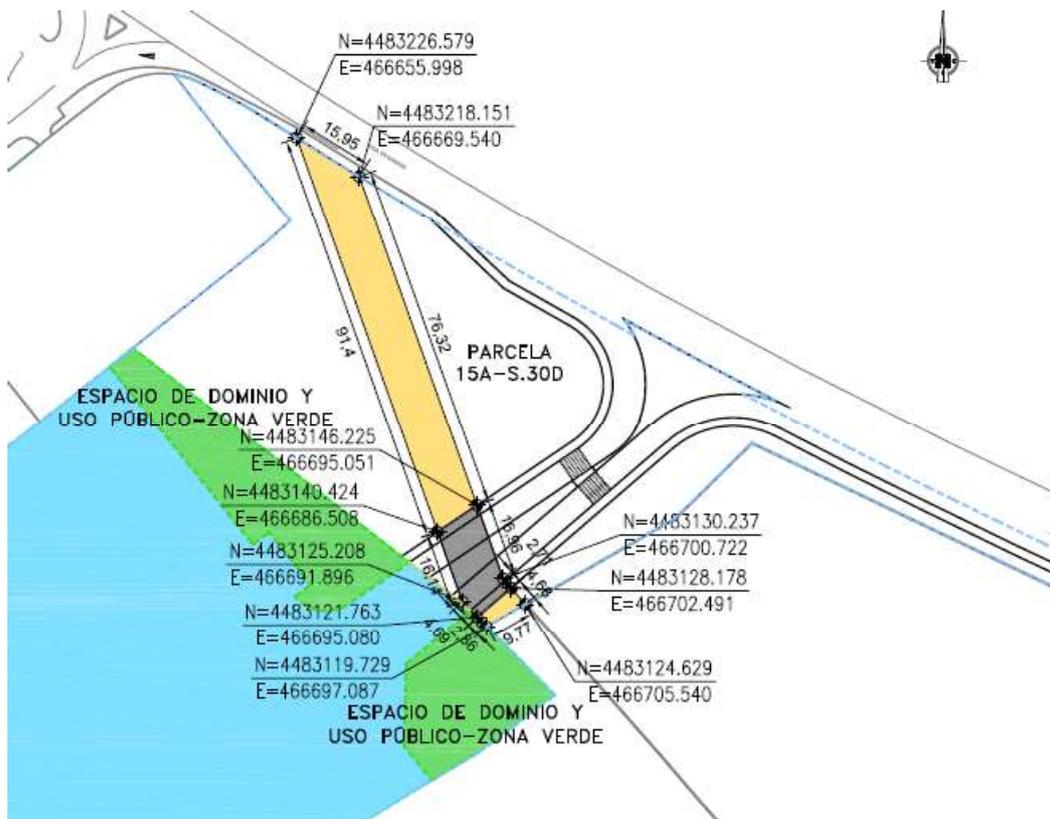
- Se califican 1.728,57 m<sup>2</sup> como espacio de dominio y uso público-zona verde por el Plan Especial, a segregarse de la parcela privada, equivalente a la ocupada por la sección del vial de nuevo trazado que la atraviesa. Esta superficie forma parte de la pública objeto de urbanización por el Proyecto de Urbanización que se apruebe para la ejecución material de las obras de urbanización sobre suelo de titularidad pública.

- Para la totalidad de la parcela de dominio y uso público-zona verde, estableciendo una carga real sobre la finca privada a la que se concede el nuevo acceso a la Avenida de Daganzo, para la conservación de la parcela 15 A del Sector 30-D y los 1.728,57 m<sup>2</sup> de cesión.

La Parcela privada, con una superficie de 27.571,80 m<sup>2</sup>, no será objeto de actuación de urbanización por parte del Plan Especial.

1.5.2. Recuperación de la Colada de Montesinos y adecuación del cruce con el nuevo acceso.

La recuperación de la Colada de Montesinos, en el tramo que atraviesa la parcela 15A del Sector 30-D supone una superficie total de 1.074,29 m<sup>2</sup>. Consistirá en la restauración de la vía pecuaria original en una superficie de **872,20 m<sup>2</sup>** y la adecuación de la misma en el tramo de cruce con el nuevo acceso a la parcela propuesto, en una superficie de **202,09 m<sup>2</sup>**.



Actualmente, el tramo de la vía pecuaria que atraviesa la Parcela 15 A se encuentra totalmente asfaltada, con bordillos prefabricados a cada lado. El Proyecto de Urbanización planteará la recuperación de la vía pecuaria con un acabado natural y reconducir el tráfico rodado de acceso a la Parcela por el nuevo vial.

El tramo final de la vía pecuaria coincide en trazado con el acceso planteado. Para asegurar la continuidad de la vía pecuaria se realizará un cruce con los viales se ejecutará con un tratamiento diferencial en color ocre o terrizo.

El trazado de la Colada de Montesinos que discurre por la parcela 15 A se repondrá a su estado original, mientras que el tramo en que cruza el nuevo acceso propuesto respetará las condiciones que se han señalado por el Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, en informe de 28 de abril de 2022, **ANEXO 5**, y que se deberán incorporarse al Proyecto de Urbanización de adecuación del acceso y reposición de la vía pecuaria.

#### 1.5.3. Medidas compensatorias y carga de conservación.

Para compensar la superficie del espacio de dominio público de la Parcela 15 A afectada por la sección del vial de acceso, debe realizarse una cesión de parte de la Parcela privada titularidad del promotor del Plan Especial de una superficie total de **1.728,57 m<sup>2</sup>**, situada en la parte frontal y con la calificación por la ordenación de espacio de dominio y uso público-zona verde. De esta forma, no se verán disminuidas las superficies destinadas a redes locales públicas y a espacios libres arbolados en el ámbito, en los términos establecidos por el artículo 36.6 y 69 LSM, éste último según la redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.

Los gastos de conservación de la Parcela 15 A y del nuevo vial de acceso situada en aquella se asumirán íntegramente por la propietaria de la Parcela privada.

La obligación de conservación de las obras de urbanización, de la Parcela municipal 15 A, incluyendo también la superficie de 1.728,57 m<sup>2</sup> originalmente incluidos en la parcela Privada, calificados como de espacio de dominio y uso público-zona verde de cesión gratuita al Ayuntamiento de Alcalá de Henares en este Plan Especial, e incluyendo el vial de acceso, es una obligación de carácter real, vinculada al propietario del pleno dominio de la finca sita en la

Avenida de Daganzo nº 33 (Sector 30-A), inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Alcalá de Henares como Finca Registral nº 5.867, que se corresponde con la parcela catastral con referencia 6830509VK6863S0001FR. Dicha obligación de conservación se transmitirá en las posteriores enajenaciones o cesiones de uso que pudieran producirse, en todo caso, junto a la propiedad de la parcela privada, por ser una obligación *propter rem*. Esta obligación será exigible durante el plazo que el Sector 30-D sea mantenido por una Entidad Urbanística de Conservación.

En la parcela se han inventariado un total de 73 ejemplares arbóreos individualizables y un grupo de 4 ejemplares con características equivalentes y que forman un conjunto reconocible de los cuales se han identificado entre ellos 20 cipreses (*Cupressus sempervirens*), 7 pinos (*Cedrus atlántica*), 1 + 1 grupo de 4 de olmos de Siberia (*Ulmus pumila*), 4 plátanos de sombra (*Platanus x hispánica*), 4 falsas acacias (*Robinia pseudoacacia*), 2 chopos-álamos negros (*Populus nigra*), 1 nogal (*Juglans regia*) y 1 olmo común (*Ulmus minor*).

En 54 casos es posible conservar los ejemplares por integración en zonas verdes a proyectar, en la isleta vegetada adyacente a la Avenida de Daganzo o integrada en los laterales del nuevo trazado de la vía pecuaria.

En 12 casos su conservación será posible por trasplante, al tratarse de especies de interés con unas dimensiones o condiciones que facilitan su supervivencia.

En 7 casos la tala se ha propuesto debido a las malas condiciones fitosanitarias, vegetativas o estructurales de los ejemplares.

En 4 casos es inevitable la tala por necesidades del plan, pues se trata de ejemplares no trasplantables que se ubican en el trazado de los nuevos viales y su presencia es incompatible con el uso al tráfico rodado.

Estos 4 ejemplares a eliminar se encuentran dentro de los supuestos de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. A través de la estimación de edad del arbolado y del cálculo de compensación definido en la Ley 8/2005, se define una compensación por tala de arbolado de 74 ejemplares adultos de nueva plantación.

Queda a criterio de los servicios municipales la compensación que, en su caso, proceda por la eliminación de los ejemplares.

Para reducir el crecimiento desbocado de vegetación silvestre se planteará colocar un geotextil-malla anti-hierbas en la primera capa de tierra vegetal.

Se retirará el mobiliario público y reordenará el espacio como una zona verde libre del acceso ordenado, con la definición de ejecución en el Proyecto de Urbanización que se apruebe para la ejecución de este Plan Especial. La propuesta será con plantaciones que se ajusten a la climatología local, sin necesidad de riego y de mantenimiento reducido.

#### 1.5.4. Simultaneidad de las obras de urbanización y de edificación.

Con la finalidad de agilizar el proceso de edificación se autoriza la ejecución simultánea de las obras de urbanización del Plan Especial con las de edificación de la Parcela privada. En cualquier caso, no se podrá ejercer actividad alguna en la parcela sita en el nº 33 de Avenida de Daganzo hasta la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

#### 1.5.5. Modificación de determinaciones de ordenación pormenorizada.

La parcela privada del Sector 30 A se rige por las condiciones urbanísticas de la ordenanza 12 Industria Exenta, donde se establece una ocupación máxima en parcela de un 50%.

La calificación como dominio y uso público-zona verde, de una superficie de 1.728,57 m<sup>2</sup> incluida originalmente en la Parcela privada, con la finalidad de compensar la reducción provocada por el nuevo vial, provoca una menor superficie ocupable en la Parcela privada. Menor superficie ocupable que impide materializar parte de la edificabilidad atribuida en el uso industrial, donde se consume más ocupación que altura por razón de su funcionalidad.

Para mitigar el impacto sobre el contenido del derecho de la propiedad privada, el plan especial incrementa la ocupación en planta del 50% al 55%. Determinación de ordenación pormenorizada permitida por el artículo 50.3 LSM.

El incremento de la ocupación en planta resulta congruente y compatible con la ordenación estructurante y territorial, donde no existe una prohibición sobre la modificación de este parámetro, con la que es congruente al no modificar parámetros estructurantes, facilitar materializar la edificabilidad atribuida a la parcela evitando una vinculación singular. Además, la

mayor ocupación no afecta a los retranqueos de la parcela, motivo por lo que no existe una afección a las parcelas colindantes situadas en distintos ámbitos de ordenación.

## **1.6. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA Y AFECCIONES SECTORIALES**

### **1.6.1. Documentación del Plan Especial**

Este documento de ordenación urbanística incorpora la documentación requerida por el artículo 52 LSM, por el Reglamento de Planeamiento, aprobado por el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio y por 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 agrega los informes, documentos y estudios requeridos por las normas sectoriales afectadas.

### **1.6.2. Normativa sectorial**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 de la LSM, tras la aprobación inicial se someterá el expediente a información pública, requiriendo simultáneamente los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios.

En cualquier caso, el Plan Especial respeta las distintas normas sectoriales que le afectan. A continuación, se detalla la esencial para una posterior justificación del cumplimiento normativo:

- **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.

- **Vías pecuarias.**
  - Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
  - 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.
  
- **Carreteras.**
  - Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
  - Plan Integral de Movilidad Urbana Sostenible (PIMUS) de Alcalá de Henares
  
- **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 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid.
  - 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.
  
- **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.
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

### 1.6.3. Estudio de tráfico

Por el objeto del presente Plan Especial, se acompaña estudio de tráfico sobre el nuevo acceso propuesto para la parcela sita en Avenida de Daganzo nº 33 de Alcalá de Henares, redactado por la empresa VECTIO TRAFFIC ENGINEERING, S.L., y firmado por un equipo de ingenieros y técnicos especializados.

El estudio de tráfico concluye que el nuevo acceso es perfectamente compatible con el entorno donde se encuentra, sin provocar una afección significativa a la Avenida de Daganzo y a los viarios dentro del área de influencia de la Parcela. Se adjunta como **ANEXO 4**.

### 1.6.4. Informe de vías pecuarias

Con carácter previo a la redacción del presente Plan Especial, se solicitó informe al Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid sobre la posible implantación del acceso propuesto con recuperación de la vía pecuaria (Colada de Montesinos), emitido el 28 de abril de 2022, siendo favorable a dicho acceso siempre que se cumplan las condiciones establecidas en dicho informe, **ANEXO 5**.

## **1.7. NORMAS DEL PLAN ESPECIAL.**

Se desarrollan las Normas del Plan Especial, que tendrán por objeto regular las condiciones en las que se ejecutará el nuevo acceso y la recuperación de la vía pecuaria, así como las cargas que se asumen por la promotora y propietaria de la parcela privada a la que se dota de acceso.

*Artículo 1. Ámbito y características.*

1. *El ámbito de aplicación de estas Normas es el del propio Plan Especial de Mejora de la Infraestructura Viaria, formado por:*
  - *La parcela privada del Sector 30-A colindante con la parcela 15 A del Sector 30-D. Parcela clasificada como suelo urbano y calificada como clave 12 - industria exenta en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.*
  - *La parcela 15 A del Sector 30-D, propiedad del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, y calificada como espacio libre de destino y uso público por el Plan Parcial del Sector 30-D.*
  - *Parte de la superficie de la Avenida de Daganzo afectada por el nuevo acceso, propiedad del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, calificada como vial público.*
2. *A la ordenación de la parcela privada del Sector 30-A se le dota de un nuevo acceso y un frente a parcela tanto a vía pública como a espacio de dominio y uso público-zona verde suficiente para ser considerada parcela edificable. Además, incorpora como medida compensatoria la cesión de espacio arbolado con la calificación de red local pública, equivalente a la superficie de la parcela ocupada por el vial de acceso.*
3. *La parcela 15 A del Sector 30-D mantiene la calificación de espacios libres de destino y uso público, implantándose en la parte de su superficie delimitada en el Plan Especial, 1.930,66 m<sup>2</sup>, el nuevo acceso a la parcela privada sita en el Sector 30-A, Avenida de Daganzo nº 33.*
4. *La parcela 15 A del Sector 30-D se encuentra atravesada por la Colada de Montesinos, vía pecuaria de la Comunidad de Madrid, que constituye una red supramunicipal titularidad de la Comunidad de Madrid.*

*La superficie de vía pecuaria incluida dentro del Plan Especial será restituida y adecuado en su cruce con el nuevo acceso a la parcela privada, según las características establecidas en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de*

Madrid y en el 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.

#### Artículo 2. Aplicación supletoria.

En lo no previsto por las presentes normas, serán de aplicación supletoria las Normas del Plan Parcial del Sector 30-D “Casarrubios” y las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

#### Artículo 3. Obras admisibles.

En la parcela, destinada a espacios libres públicos (zona verde), se permitirán las obras establecidas en el artículo 4.3.1 de las Normas del Plan Parcial del Sector 30-D, y supletoriamente las establecidas en el artículo 5.14.3 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

#### Artículo 4. Obras a ejecutar.

1. Para la ejecución del Plan Especial se implantará un nuevo acceso a la parcela privada sita en el Sector 30-A, a través de la parcela 15 A del Sector 30-D, formado por dos viales, uno de entrada y otro de salida, a la Avenida de Daganzo nº 33.
2. Se tendrá que ejecutar la reposición de la vía pecuaria “Colada de Montesinos” que atraviesa la parcela de espacios libres, con la adecuación del tramo que cruza el nuevo acceso a ejecutar, en las condiciones determinadas por el Reglamento y la Ley de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
3. En todo caso, el acondicionamiento del dominio público pecuario se detallará en una separata específica incluida dentro del Proyecto de Urbanización y que deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Se debe asegurar la continuidad de la vía pecuaria (compatibilizándola con la normativa en materia de accesibilidad peatonal).

- b) *Que los cruces de viales con la vía pecuaria se ejecutarán con un tratamiento diferencial en color ocre o terrizo. En la zona de cruce de la calzada con la vía pecuaria, esta se situará sobre un reductor de velocidad de sección transversal trapezoidal (paso sobreelevado), con la zona sobreelevada, a la misma cota que la actual de la vía pecuaria, y de anchura la misma que tiene en la Orden y dos rampas a los lados.*
- c) *El pavimento de la vía pecuaria en el paso sobreelevado será del tipo adoquinado de piedra natural, hormigón impreso, u otros materiales no asfálticos., de color terrizo. Asegurando la continuidad de la vía pecuaria, de modo que no se interrumpa el tránsito ganadero ni resulten obstáculos para el ejercicio de los demás usos complementarios y compatibles. Compatibilizándola con la normativa en materia de accesibilidad peatonal.*
- d) *La calzada en la zona de cruce deberá estar diferenciada y contar con señalización tanto horizontal como vertical de “Paso de Ganado” en la forma prevista en la legislación de seguridad vial y el Código de Circulación. Además, en los casos necesarios y por motivos de seguridad, deberán instalarse bandas sonoras de reducción de velocidad perpendiculares al eje de la calzada avisando a los conductores de la presencia de la intersección de la carretera con la vía pecuaria.*
- e) *En lo relativo a la señalización específica de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se dispondrán 2 señales dobles, con el texto “Vía pecuaria paso habilitado” a ambos lados del cruce. Cada dupla de señales se fijará a un solo poste, que a su vez se atenderá al formato Artículo 14 del Decreto 7/2021, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.*
- f) *En lo relativo a la señalización específica de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se dispondrán 2 señales dobles a la entrada y salida del ámbito. Cada dupla de señales se fijará a un solo poste, que a su vez se atenderá al formato Artículo 14 del Decreto 7/2021, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias.*
- g) *Deberán quedar perfectamente delimitados los límites del dominio público pecuario con el ámbito de actuación. No se ampliará ni disminuirá el ancho de la vía pecuaria.*

*Finalizada la actuación se procederá a dejar la superficie de dominio público pecuario en las debidas condiciones, retirando todos los materiales empleados o generados en la actuación, quedando totalmente prohibido abandonar residuos, debiendo depositarlos en contenedores o vertederos señalados al efecto.*

*El solicitante se hace responsable de los posibles daños y/o perjuicios a las personas o bienes que pudieran resultar de la obra sobre la vía pecuaria objeto de la presente autorización.*

*Durante la ejecución y posteriormente a las obras autorizadas el solicitante garantizará los usos permitidos en la vía pecuaria por la Ley 8/98 de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y su Reglamento.*

- 4. Como medida compensatoria por la implantación del acceso en la Parcela pública 15 A se cederá al Ayuntamiento parte de la superficie de la parcela privada, identificada como finca Registral nº 5.867 del Registro de la Propiedad 1 de Alcalá de Henares y que se corresponde con la parcela catastral con referencia 6830509VK6863S0001FR. La superficie objeto de cesión libre y gratuita será la equivalente a la ocupada por la sección del nuevo vial de acceso en la parcela pública 15A. La ejecución de esta medida compensatoria será condición para la concesión de título habilitante del funcionamiento de la actividad a desarrollar en la parcela privada.*

*La superficie de la parcela de espacio público ocupada por el vial de acceso es de 1.728,57 m<sup>2</sup>. Espacio que se debe compensar mediante la cesión libre y gratuita de la superficie arbolada, inicialmente perteneciente a la Parcela privada titularidad del promotor del Plan Especial, para su destino a espacio de dominio y uso público – zona verde de titularidad municipal.*

- 5. El Proyecto de Urbanización de las obras respetará lo dispuesto en el artículo 4.2.32 y siguientes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.*

*Artículo 5. Carga de conservación de las obras y del espacio libre público.*

*Los gastos de conservación de la Parcela 15 A y del nuevo vial de acceso situada en aquella se asumirán íntegramente por la propietaria de la Parcela privada.*

*La obligación de conservación de la Parcela 15 A, incluyendo también la superficie de 1.728,57 m<sup>2</sup> originalmente pertenecientes a la parcela Privada del Sector 30A, calificados como de espacio de dominio y uso público-zona verde de cesión gratuita al Ayuntamiento de Alcalá de Henares en este Plan Especial y el vial de acceso es una obligación de carácter real, vinculada al propietario del pleno dominio de la finca sita en la Avenida de Daganzo nº 33 (Sector 30-A), inscrita en el Registro de la Propiedad nº1 de Alcalá de Henares como Finca Registral nº 5.867, que se corresponde con la parcela catastral con referencia 6830509VK6863S0001FR. Esta obligación será exigible durante el plazo que el Sector 30-D sea mantenido por la Entidad Urbanística de Conservación.*

*Artículo 6. Posibilidad de ejecutar las obras de urbanización y edificación de manera simultánea.*

*Se prevé la posibilidad de ejecutar simultáneamente las obras de urbanización previstas en este Plan Especial, y el correspondiente Proyecto de Urbanización, y las obras de edificación en la parcela privada sita en el Sector 30-A a la que se dota de nuevo acceso.*

*Artículo 7. Cumplimiento de la normativa de accesibilidad.*

*En el proyecto de urbanización que ejecute las determinaciones del presente Plan Especial se definirán las medidas constructivas y técnicas necesarias para garantizar la accesibilidad de los viales propuestos, dando cumplimiento a la normativa de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, y en concreto a la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid.*

*Artículo 8. Condiciones particulares en zonas verdes.*

- 1. El Proyecto de Urbanización justificará la selección de especies adaptadas al clima local y a la pluviometría con proyección de cambio climático.*

2. *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.*
3. En la parcela de dominio y uso público-zona verde cedida, se plantarán los árboles exigidos para el cumplimiento de la Ley 8/2005 de protección y fomento del arbolado de la Comunidad de Madrid que excedan del número equivalente a la dotación de plazas de aparcamiento mínimas exigibles a la edificación a construir en la Parcela privada.

Artículo 9. Ocupación máxima en la Parcela Privada (Sector 30ª).

*La edificación de la Parcela deberá podrá una ocupación máxima sobre rasante de un cincuenta y cinco por ciento (55%) de su superficie.*

En situación de bajo rasante, se podrá ocupar cualquier porción de la Parcela privada siempre que se destine a garajes e instalaciones necesarias para funcionamiento del edificio o elementos auxiliares.

Artículo 10. Edificabilidad neta de la Parcela privada del Sector 30A.

La edificabilidad de la Parcela privada del Sector 30A antes de la cesión de 1.728,57 m<sup>2</sup> calificados como de espacio de dominio y uso público-zona verde de cesión gratuita al Ayuntamiento de Alcalá de Henares en este Plan Especial es de 21.988,74 m<sup>2</sup>, resultado de multiplicar por el coeficiente de edificabilidad neta de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad su superficie total de 29.318,32 m<sup>2</sup>.

Descontados de la Parcela privada los 1.728,57 m<sup>2</sup> calificados como de espacio de dominio y uso público-zona verde de cesión gratuita, resulta una superficie neta de parcela de 27.589,75 m<sup>2</sup> para los que se mantiene la edificabilidad originaria de 21.988,74 m<sup>2</sup>, resultando un coeficiente de edificabilidad neto de parcela de 0,796989. Manteniéndose la edificabilidad del ámbito homogéneo al que pertenece la Parcela privada.

## **1.8. REPLANTEO.**

El nuevo vial de acceso a la parcela del sector 30-A se adecuará a las rasantes existentes de la Avenida de Daganzo, tanto en el carril de entrada (603,93-604,35 aprox.), como en la

incorporación (601,37-603,20 aprox.). La Av. de Daganzo tiene una ligera pendiente de oeste a este. En el interior de la parcela 15 A del sector 30-D, la pendiente de la nueva vialidad se adecuará a las rasantes existentes.

En la conexión de la parcela, se coordinará con la nueva rasante de la implantación interior de la parcela que coincidirá aproximadamente con la rasante actual (603,10).

### **1.9. CONSTRUCCIÓN Y MONTAJE.**

Para dar continuidad a la Avenida de Daganzo y en función de los ensayos que se realizarán al terreno existente, se ejecutará un doble vial separado por una mediana, que en la parte más próxima a la Avenida de Daganzo tendrá un tratamiento de zona ajardinada y en la zona de acceso a la parcela privada del sector 30-A, será con un tratamiento de adoquín debido al cruce con la vía pecuaria existente.

Ambos viales tendrán un ancho de 5 metros y aceras de 2 metros, para dar continuidad a la circulación peatonal, formalizándose el paso de peatones al final de la medianera ajardinada. El nuevo acerado será de las mismas características que el existente en la Avenida de Daganzo.

Durante la fase de ejecución de los viales, será necesario realizar cortes en uno de los viales de la Avenida de Daganzo, para permitir realizar los acuerdos entre la pavimentación existente y la nueva.

Se instalará toda aquella señalización viaria necesaria para el nuevo acceso, tanto en el vial de entrada, como en el de salida, de acuerdo a las normas de viabilidad y en coordinación con el departamento de vialidad municipal.

## **CAPÍTULO 2. PROGRAMA DE EJECUCIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.**

### **2.1. PLAZOS DE EJECUCIÓN.**

La ejecución de la ordenación y determinaciones del Plan Especial corresponderá al propietario de la Parcela privada a la que da servicio el vial.

La gestión del Plan Especial se realizará por medio de convenio urbanístico de ejecución de planeamiento y un Proyecto de Urbanización.

En el Proyecto de Urbanización se detallarán las obras de urbanización, en su condición de instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material. El Proyecto de Urbanización se presentará en un plazo máximo de tres (3) meses tras la aprobación inicial del Plan Especial.

Las condiciones de ejecución se definirán en convenio urbanístico de ejecución de planeamiento, a suscribir entre el propietario de la Parcela Privada y el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares. Convenio de ejecución cuya naturaleza responde al contenido y finalidad definidos en el artículo 244 letra b) LSM y tramitará mediante el procedimiento descrito en el artículo 247 LSM.

De acuerdo con el epígrafe 2 del artículo 247 LSM, se incluirá el texto íntegro del convenio en la documentación sometida a información pública propia del procedimiento de aprobación inicial del Plan Especial de Infraestructuras Viarias que ejecuta, sustituyendo esta información pública a la prevista en el artículo 247.1 LSM. Se incluye el texto íntegro del convenio como **ANEXO 6**.

En atención al artículo 80.2 c) LSM, el Proyecto de Urbanización que se encargará de ejecutar las determinaciones del presente Plan Especial se podrá tramitar simultáneamente al mismo.

Los 1.728,57 m<sup>2</sup> originalmente pertenecientes a la parcela Privada 30A, calificados como de espacio de dominio y uso público-zona verde de cesión gratuita al Ayuntamiento de Alcalá de Henares en este Plan Especial se segregarán de la parcela privada por cualquier instrumento de gestión urbanística o título urbanístico habilitante, preferentemente se realizará mediante

licencia de segregación. Producida la segregación se cederá esta superficie al Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

El Plan Especial se ejecutará en una única etapa que tendrá una duración de doce (12) meses desde la fecha de inicio de las obras autorizadas en el Proyecto de Urbanización que resulte aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

## 2.2. VALORACIÓN DE LAS OBRAS.

Las obras de urbanización tendrán un coste estimado por capítulos de:

Concepto		Medición	Precio según ratios		Presupuesto estimado
Desbroce + excavación tierra		8000 m <sup>2</sup>	3,5 €/m <sup>2</sup>		28.000,00 €
Demolición calzada/acera		720,5 m <sup>2</sup>	7,4 €/m <sup>2</sup>		5.331,70 €
Retirada mob urbano		14 ud	350 €/ud		4.900,00 €
Transplante arboles		20 ud	200 €/ud		4.000,00 €
Movimiento de tierras	Acera	599,29 m <sup>2</sup>	2,4 €/m <sup>2</sup>		1.438,30 €
	Calzada	1480,7 m <sup>2</sup>	12 €/m <sup>2</sup>		17.768,40 €
	Vía pecuaria	545,48 m <sup>2</sup>	4,8 €/m <sup>2</sup>		2.618,30 €
Muro de contención		80 mL	125 €/mL		10.000,00 €
Nueva red alumbrado		10 ud	1500 €/ud		15.000,00 €
Nueva red pluviales		200 mL	150 €/mL		30.000,00 €
Acometida pluviales		80 mL	80 €/mL		6.400,00 €
Protección servicios		200 m <sup>2</sup>	24 €/m <sup>2</sup>		4.800,00 €
Pavimentación	Acera	599,29 m <sup>2</sup>	30 €/m <sup>2</sup>		17.978,70 €
	Calzada	1480,70 m <sup>2</sup>	45 €/m <sup>2</sup>		66.631,50 €
	Vía pecuaria	545,48 m <sup>2</sup>	15 €/m <sup>2</sup>		8.182,20 €
Control de calidad		- -	1,00%	-	2.230,49 €
Gestión de residuos		- -	2,00%	-	3.945,59 €
SyS		- -	1,50%	-	3.345,74 €
<b>Total PEM</b>					<b>232.570,92 €</b>

El resumen de los costes asociados al presente Plan Especial es el siguiente:

Concepto	Importe
Coste de Ejecución de las Obras	232.570,92 €
Proyecto de Urbanización	9.000,00 €
Dirección Facultativa de las Obras	11.300,00 €
Estudio geotécnico	16.986,00 €
Estudio de arbolado	1.910,00 €
Estudio de sostenibilidad y viabilidad económica	1.500,00 €
Documento Ambiental Estratégico	19.100,00 €
Estudio de tráfico	20.197,00 €
Redacción Plan Especial	20.250,00 €
<b>Total</b>	<b>332.813,92 €</b>

### **2.3. PRESTACIÓN DE GARANTÍA PARA ASEGURAR LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

Con la finalidad de asegurar la correcta ejecución de las obras de urbanización para el desarrollo del presente Plan Especial, se entregará por la promotora al Ayuntamiento aval por cuantía equivalente al 100 % del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización reflejadas en el proyecto de urbanización que se apruebe definitivamente.

### **2.4. ESTIMACIÓN TOTAL DE COSTES DEL PLAN ESPECIAL. INFORME DE SOSTENIBILIDAD Y VIABILIDAD ECONÓMICA.**

Se aporta estudio de viabilidad económica 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. **ANEXO 3.**

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

Según resulta del estudio de sostenibilidad económica realizado, la actuación sólo genera ingresos para las arcas municipales, por lo que se puede concluir que, desde el punto de vista económico, la actuación genera beneficios económicos para el Ayuntamiento. **ANEXO 3.**

## **CAPÍTULO 3. 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, en 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 este instrumento de ordenación urbanística, sólo adecua el acceso a una parcela a través del espacio de dominio y uso público-zona verde interpuesto, con restauración de la vía pecuaria que lo cruza y los espacios libres colindantes, sin que afecte a otra normativa.

Se adjunta ficha resumen de la presente memoria de impacto normativo:

<b>DATOS GENERALES</b>			
<b>Órgano proponente</b>	Iniciativa particular	<b>Fecha</b>	Febrero de 2023
<b>Tipo de disposición</b>	Plan Especial de Infraestructuras		
<b>Título de la disposición</b>	Plan Especial de Mejora de la Infraestructura Viaria de la Parcela sita en Avenida de Daganzo Nº 33, de Recuperación de Vía Pecuaria y de la Parcela de Espacio de Uso y Dominio-Zona Verde Público Municipal.		
<b>Tipo de Memoria</b>	Abreviada		
<b>1. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA</b>			
<b>Situación que se regula</b>	Dotar de un nuevo acceso a parcela privada a través de espacio libre municipal interpuesto a la Avenida de Daganzo nº 33, eliminando y recuperando el tramo de la vía pecuaria que se estaba utilizando como		
<b>Objetivos que se persiguen</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dotar de un acceso adecuado a la parcela privada sita en el Sector 30-A, así como un frente mínimo de a parcelas de uso y dominio público de titularidad municipal.</li> <li>2. Recuperar la Colada de Montesinos en el tramo utilizado como acceso actualmente por la parcela privada.</li> <li>3. Adecuación paisajística de la parcela 15 A, con medidas compensatorias</li> </ol>		
<b>Principales alternativas consideradas</b>	No existe otro instrumento de planeamiento más adecuado para la implantación del nuevo acceso a la parcela, y la adecuación de la vía pecuaria. Las otras propuestas de acceso contempladas provocaban graves problemas para la circulación viaria en el Sector 30-D.		
<b>2. CONTENIDO</b>			
<b>Estructura de la propuesta</b>	<p>Definición del nuevo acceso propuesto para la parcela privada por Avenida de Daganzo nº 33.</p> <p>Recuperación del trazado de la Colada de Montesinos que se ha utilizado como acceso rodado, actualmente asfaltada, y ajardinamiento de la parcela de espacios libres municipal.</p>		
<b>3. ANÁLISIS JURÍDICO</b>			
<b>Normas afectadas</b>	Plano de calificación del Plan Parcial de Sector 30-D y Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.		
<b>4. ANÁLISIS DE IMPACTOS</b>			

<b>Impacto competencial</b>	Título Competencial: Artículo 25.2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y artículo 61.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.
<b>Impacto presupuestario</b>	Positivo.
<b>Impacto Económico</b>	Mejora del acceso a parcela privada industrial, concediendo la condición de solar a la misma, y permitiendo su explotación.
<b>Impacto de Género</b>	No existe impacto en materia de género, ni de orientación sexual, identidad o expresión de género.
<b>Impacto para la Infancia, Adolescencia y Familia</b>	No existe impacto para la infancia, la adolescencia o la familia.
<b>Impacto en Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas</b>	El impacto para la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas se considera positivo.
<b>Simplificación de procedimientos</b>	No supone una incorporación de cargas administrativas. No supone simplificación de procedimientos.

### 3.1. OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA NORMATIVA.

El Plan Especial tiene como objetivo dotar de un acceso adecuado a la parcela privada, situada en el Sector 30-A, y que actualmente cuenta con acceso a la Avenida de Daganzo nº 33 a través de la Colada de Montesinos, vía pecuaria de la Comunidad de Madrid, que actualmente se encuentra asfaltada.

Junto a la necesidad de recuperar la vía pecuaria, se requiere plantear un nuevo y más adecuado acceso a la parcela privada, sita en Avenida de Daganzo nº 33, para dotar a la misma de un acceso rodado a la vía pública y con un frente mínimo de 20 metros a parcelas municipales de uso y dominio público, para adquirir la condición de solar en los términos establecidos por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares. Dicho acceso se ejecutará en la parcela 15-A del Sector 30-D, calificada como espacio de dominio y uso público-zona verde por el Plan Parcial del Sector 30-D "Casarrubios", de titularidad municipal.

Igualmente, se establecerán una serie de medidas compensatorias por la implantación del nuevo acceso en la parcela del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, como la cesión y ejecución de nuevas zonas ajardinadas y arbolado en contacto con la Parcela pública preexistente, o el establecimiento de una carga de conservación de la parcela 15-A para la propiedad de la Parcela privada a la que se concede el acceso propuesto.

### **3.2. CONTENIDO DE LA PROPUESTA NORMATIVA.**

El objeto del presente Plan Especial es la adecuación del acceso a la vía pública de la parcela sita en Avenida de Daganzo nº 33 de Alcalá de Henares, clasificada como suelo urbano y calificada como industria exenta en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, y la cual cuenta con su acceso a la Avenida de Daganzo a través de la Colada de Montesinos.

La Parcela no es colindante ni tiene acceso directo a viario público municipal, la Avda. de Daganzo. Entre la Parcela y la Avda. de Daganzo se encuentra un espacio interpuesto, la parcela municipal 15A del Plan Parcial del Sector 30-D del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares. Esta parcela tiene el uso de zona de espacio de dominio y uso público-zona verde en el Plan Parcial del Sector 30-D.

Con el objetivo de adecuar dicho acceso este Plan Especial, de acuerdo con la normativa de vías pecuarias, Plan General de Alcalá de Henares y restante normativa urbanística, se procede a ordenar el nuevo acceso, restaurar la vía pecuaria y adecuar su cruce. Nuevo acceso que discurre por la parcela 15A del Plan Parcial del Sector 30-D que también se adecuará mediante su ajardinamiento.

El resto del contenido de la propuesta se encuentra desarrollado en la página 21 y siguientes de esta Memoria.

### **3.3. ANÁLISIS JURÍDICO.**

El Plan Especial afecta a la parcela privada sita en el Sector 30-A del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, clasificada como suelo urbano y con uso industria exenta, a la parcela 15A del Sector 30-D, del Plan Parcial del Sector 30-D del Polígono Industrial "Casarrubios", aprobado definitivamente en 1991, y a la Avenida de Daganzo.

La parcela 15A, definida por el Proyecto de Compensación del sector aprobado definitivamente el 17 de noviembre de 1998, tiene uso de espacio de dominio y uso público-zona verde, cuyo pleno dominio pertenece al Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

El presente Plan Especial no deroga normativa alguna, modificando el plano de calificación del Sector 30-D para implantar el nuevo acceso a la vía pública a través de la parcela 15 A del Sector 30-D, y estableciendo una serie de normas para su correcta ejecución con las medidas compensatorias y de conservación pertinentes por la ejecución del nuevo acceso.

El presente Plan Especial se ajusta a la función, contenido sustantivo y documentación establecidos en los artículos 50, 51 y 52 de la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (“LSM”).

Entre las funciones de los Planes Especiales se encuentra la modificación y mejora de la ordenación pormenorizada establecida previamente por el planeamiento urbanístico, del medio urbano, así como la ampliación de las redes públicas de infraestructura, equipamientos y servicios.

*«Artículo 50. Funciones de los planes especiales.»*

*1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:*

*a) Cualquier elemento integrante de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como las infraestructuras y sus construcciones estrictamente necesarias para la prestación de servicios de utilidad pública o de interés general, con independencia de su titularidad pública o privada.*

*b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.*

*c) Regular, proteger o mejorar el medio ambiente, los espacios protegidos y paisajes naturales en suelo no urbanizable de protección.*

*d) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación sectorial correspondiente.*

*e) Otras que se determinen reglamentariamente.*

*(...)*

*3. Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial.*

Los Planes Especiales, como el resto de instrumentos de planeamiento, son disposiciones de carácter general, tienen rango de reglamento, aunque están limitados por las disposiciones del Plan General en cuanto a la ordenación estructurante, que no pueden alterar.

### **3.4. TRAMITACIÓN.**

El Plan Especial seguirá la tramitación establecida en los artículos 57 y siguientes de la LSM. Dicha tramitación ya se ha expuesto en las páginas 25 y 26 de esta Memoria, por lo que nos remitimos a dicha exposición previa.

### **3.5. IMPACTO COMPETENCIAL**

La aprobación del Plan Especial es una competencia propia del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, por pertenecer a las competencias propias de los municipios el planeamiento de los mismos, según establece el artículo 25.2 a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

En concreto, la competencia para aprobar definitivamente el Plan Especial corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en aplicación del artículo 61.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid, por contar este municipio con una población cercana a los 200.000 habitantes:

*“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”.*

La competencia del Pleno para aprobar los Planes Parciales y Especiales no es de nuevo ejercicio y tampoco existen antecedentes de conflicto competencial al respecto.

### **3.6. IMPACTO ECONÓMICO / PRESUPUESTARIO.**

La aprobación del presente Plan Especial otorgará un acceso adecuado a la parcela privada, dotando a la misma de la condición de solar, permitiendo su futura explotación de acuerdo a la normativa urbanística vigente.

Con la condición de solar, se podrán solicitar las licencias de edificación y actividad oportunas para desarrollar los usos permitidos por el Plan General de Ordenación Urbana en la misma.

Al establecer la carga de conservar la parcela de dominio y uso público-zona verde, por el que discurre el nuevo acceso a la parcela privada, se evita cualquier impacto presupuestario para el Ayuntamiento de Alcalá de Henares o la Entidad Urbanística de Conservación.

Se prevé un impacto económico positivo y el impacto para el presupuesto municipal es igualmente positivo. La evaluación de la viabilidad económica y de la sostenibilidad económica de la actuación para las haciendas públicas se acredita mediante los informes adjuntos a la memoria del Plan Especial como **ANEXO 3**.

### **3.7. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO Y ORIENTACIÓN SEXUAL.**

Debido al objeto del presente Plan Especial, no existe impacto en materia de género, ni de orientación sexual, identidad o expresión de género, ya que no contiene disposiciones que afecten a la igualdad entre hombres y mujeres, ni referidas a la población LGTBI+, respetándose las disposiciones normativas contenidas en la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.

El Plan Especial se limita a implantar un nuevo acceso a parcela privada, a través de un espacio libre de dominio y uso público-zona verde, circunstancia que altera de ninguna manera la situación previa de igualdad entre hombres y mujeres.

Se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han valorado las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas. El objetivo final del Plan Especial es implantar el nuevo acceso y recuperar el tramo de la Colada de Montesinos que se utilizaba como acceso previamente, de forma que la Administración y ciudadanía se pueda beneficiar de ese nuevo viario, más adecuado para el acceso seguro a la parcela privada.

Además, se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.

Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y además, puesto que no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género no se incorporan en el documento técnico indicadores en materia de diversidad sexual e identidad de género.

Durante la tramitación, se ha revisado la redacción de la propuesta normativa para garantizar el uso de lenguaje inclusivo y no sexista.

Se considera que **el impacto de género del Plan Especial es nulo**, no siendo relevante en materia de género y quedando exenta de la realización del análisis de impacto de género.

### **3.8. IMPACTO PARA 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 el Plan Especial no tiene ningún impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia.

### **3.9. IMPACTO EN ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.**

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad de los viales propuestos serán definidas y analizadas en el proyecto de urbanización que se presente.

Se ha tenido en cuenta el impacto en materia de accesibilidad universal, 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 establecer un nuevo acceso rodado a la parcela, que tendrá que cumplir con la normativa en materia de accesibilidad.

El Plan Especial afecta un espacio libre público, sobre el que se va a ejecutar un acceso a la parcela sita en Avenida de Daganzo nº 33, considerando su impacto en materia de accesibilidad en espacios públicos positivo, al permitir un acceso rodado y adecuado, a través de la vía pública, a la citada parcela.

Los accesos se configurarán por el Proyecto de Urbanización de manera que sean accesibles y cumplan con toda la normativa aplicable en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

En Alcalá de Henares a 9 de febrero de 2023.

**PROMONTORIA SPAIN PROPCO 4, S.L.**

RIVAS  
GARCIA  
CRISTINA  
YOLANDA -  
53715332M

Digitally signed by  
RIVAS GARCIA  
CRISTINA  
YOLANDA -  
53715332M  
Date: 2023.02.10  
09:11:26 +01'00'

Fdo.: Cristina Yolanda Rivas García



Digitally signed by  
Ewoud Boekhout  
Date: 2023.02.10  
11:50:17 +01'00'

Fdo.: Ewoud Adrian Boekhout

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

50725637B  
ALFONSO  
JOSE  
VAZQUEZ (R:  
B86965019)

Firmado digitalmente  
por 50725637B  
ALFONSO JOSE  
VAZQUEZ (R:  
B86965019)  
Fecha: 2023.02.09  
18:20:44 +01'00'

Fdo.: Alfonso Vázquez Oteo

**TEC ENGINEERING S.A.**

AYMERICH  
SERRANO,  
BERNAT  
(FIRMA)

Firmado digitalmente por  
AYMERICH SERRANO, BERNAT  
(FIRMA)  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES, serialNumber=37738606E,  
sn=AYMERICH,  
givenName=BERNAT, cn=AYMERICH  
SERRANO, BERNAT (FIRMA)  
Fecha: 2023.02.13 10:20:40 +01'00'

Fdo.: Bernat Aymerich Serrano

## **VOLUMEN 2. PLANOS DE ORDENACIÓN.**

La presente memoria de ordenación acompaña los siguientes planos:

- **O-1 Planta general de la infraestructura**
- **O-2 Planta general de la infraestructura. Cruce vía pecuaria-acceso**
- **O-3 Planta general de la infraestructura. Zona ajardinada-vía pecuaria**
- **O-4 Plano de ordenación general**

## **BLOQUE IV. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL.**

Además de la documentación enumerada en los epígrafes anteriores se presenta junto a esta memoria de Plan Especial, la cual se considera adecuada a la documentación fijada por el artículo 51 y 52 de la LSM, que señala la documentación mínima de los Planes Especiales, en relación con el artículo 49 LSM.

Se detallan aquellos que resultan necesarios en función del alcance del Plan Especial dentro de los expresados en los artículos citados, que son:

- Memoria y normas, donde se establece la ordenación del acceso y se justificará su adecuación al planeamiento general y de desarrollo, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación previamente establecida.
- Planos. Se acompañan planos de información y ordenación del Plan Especial.
- 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.

### **ÍNDICE DE ANEXOS**

Además de los anteriores documentos, se presenta como anexos al Plan Especial la siguiente documentación:

- Anexo 1: Certificación de dominio y cargas.
- Anexo 2: Documento Ambiental Estratégico.
- Anexo 3: Informe de sostenibilidad y viabilidad económica.
- Anexo 4: Informe de tráfico.
- Anexo 5: Informe previo del Área de Vías Pecuarias, Comunidad de Madrid.
- Anexo 6: Convenio urbanístico.

## ÍNDICE DE PLANOS

### INFORMATIVOS

- I-1 Plano de situación.
- I-2 Afecciones a la legislación sectorial.
- I-3 Encuadre sobre el planeamiento municipal.
- I-4 Ámbito del Plan Especial.
- I-5 Servicios existentes

### ORDENACIÓN

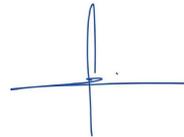
- O-1 Planta general de la infraestructura
- O-2 Planta general de la infraestructura. Cruce vía pecuaria-acceso
- O-3 Planta general de la infraestructura. Zona ajardinada-vía pecuaria
- O-4 Plano de ordenación general

En Alcalá de Henares a 9 de febrero de 2023.

### PROMONTORIA SPAIN PROPCO 4, S.L.

RIVAS GARCIA Digitally signed by  
CRISTINA RIVAS GARCIA  
YOLANDA - CRISTINA YOLANDA  
53715332M Date: 2023.02.10  
09:11:57 +01'00'

Fdo. Cristina Yolanda Rivas García



Digitally signed by  
Ewoud Boekhout  
Date: 2023.02.10  
11:51:07 +01'00'

Fdo. Ewoud Adrian Boekhout

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

50725637B Firmado digitalmente  
ALFONSO JOSE ALFONSO JOSE  
VAZQUEZ (R: VAZQUEZ (R:  
B86965019) B86965019)  
Fecha: 2023.02.09  
18:21:11 +01'00'

Fdo. Alfonso Vázquez Oteo

### TEC ENGINEERING S.A.

AYMERICH  
SERRANO,  
BERNAT (FIRMA)

Firmado digitalmente por  
AYMERICH SERRANO, BERNAT  
(FIRMA)  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES, serialNumber=  
sn=AYMERICH,  
givenName=BERNAT, cn=AYMERICH  
SERRANO, BERNAT (FIRMA)  
Fecha: 2023.02.13 10:21:59 +01'00'

Fdo. Bernat Aymerich Serrano