



**PARROQUIA DE SANTA TERESA  
DIÓCESIS DE ALCALÁ DE HENARES**

**PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5  
ALCALÁ DE HENARES**

Departamento de Arquitectura de la Diócesis de Alcalá de Henares  
José Luis González Sánchez  
Arquitecto

Alcalá de Henares, diciembre de 2022

**PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES**

**ÍNDICE** Pg. 002

**TÍTULO I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA** Pg. 003

---

CAPÍTULO I.01.- OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN	Pg. 004
CAPÍTULO I.02.- PROPIEDAD	Pg. 004
CAPÍTULO I.03.- DETERMINACIONES DEL P. PARCIAL PARA EL ÁMBITO	Pg. 005
CAPÍTULO I.04.- LEGISLACIÓN APLICABLE	Pg. 009
CAPÍTULO I.05.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL P. ESPECIAL	Pg. 010
CAPÍTULO I.06.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	Pg. 012
I.06.1.-Emplazamiento	Pg. 012
I.06.2.-Forma	Pg. 013
I.06.3.-Superficie	Pg. 013
I.06.4.-Documentación fotográfica	Pg. 013
CAPÍTULO I.07.- TOPOGRAFÍA. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	Pg. 015
CAPÍTULO I.08.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	Pg. 015
 Anejo 1 – Convenio de permuta entre el Ayuntamiento y la Diócesis de Alcalá de Henares	 Pg. 016
 Anejo 2 – Informe de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid sobre la innecesariedad de mantener el uso educativo	 Pg. 021

**TÍTULO II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL** Pg. 022

---

CAPÍTULO II.01.- DOCUMENTO AMBIENTAL. ESTRATÉGICO SIMPLIFICADO	Pg. 023
--	---------

**TÍTULO III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA** Pg. 032

---

CAPÍTULO III.01.- MEMORIA DE ORDENACIÓN	Pg. 033
CAPÍTULO III.02.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	Pg. 033
CAPÍTULO III.03.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO	Pg. 033
CAPÍTULO III.04.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	Pg. 045
CAPÍTULO III.05.- DETERM. DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	Pg. 046
CAPÍTULO III.06.- EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL	Pg. 047

**TÍTULO IV.- RESUMEN EJECUTIVO** Pg. 048

---

**PLANOS**

Plano 01	Situación y delimitación del ámbito
Plano 02	Edificación. Usos actuales
Plano 03	Calificación del suelo. Usos y ordenanzas

PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

TÍTULO I.-

DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

---

**PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES**

**CAPÍTULO I.01.- OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN**

---

Se redacta el presente Plan Especial con objeto de modificar el código asignado dentro de los usos dotacionales a la parcela ubicada en la calle Arturo Soria 5, regulada por el Plan Parcial del Sector 101 (La Garena).

El solar objeto del presente Plan Especial ha sido obtenido por la Diócesis de Alcalá de Henares por permuta con el Ayuntamiento, formalizada en escritura pública de 9 de diciembre de 2008. En la primera estipulación de esta permuta se establece que:

*“El Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares transmite en pleno dominio a la Diócesis de Alcalá de Henares, para la construcción de templos parroquiales, las fincas descritas en el expositivo I de la presente escritura”*

*“7.- Parcela 37-2 A que forma parte del Plan Parcial del Sector 101 La Garena, del Plan General de Ordenación Urbana, de esta ciudad.”*

Tras la permuta de la parcela, esta fue cedida en uso a la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid para la instalación de un centro de salud provisional, en módulos prefabricados, que estuvo en uso hasta su instalación definitiva en su ubicación actual. Debido al carácter provisional de dicha actuación y a la falta de urbanización del resto de la parcela matriz, la delimitación de la misma no se realizó adecuadamente. Por ello, este Plan Especial también procede a la delimitación correcta del ámbito de la parcela.

**CAPÍTULO I.02.- PROPIEDAD**

---

Es autor del presente encargo y titular de la parcela la Diócesis de Alcalá de Henares, con domicilio en la Plaza de Palacio 1 bis de Alcalá de Henares y C.I.F. R7800488D, en cuyo nombre actúa el Vicario General, Rvdo. P. D. Francisco Rodríguez González.

Se encarga la redacción del presente Plan Especial al arquitecto del Departamento de Arquitectura de la Diócesis de Alcalá de Henares D. José Luis González Sánchez, colegiado en el C.O.A. de Madrid con el nº 11.632.

**PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES**

**CAPÍTULO 1.03.- DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL PARA EL ÁMBITO**

Es de aplicación al solar el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (publicado en el BOCAM el día 14 de agosto de 1991). La ordenación del área está regulada por el Plan Parcial del Sector 101 – La Garena, aprobado en noviembre de 1996.

La parcela en la que se ubica el edificio objeto del presente proyecto está calificada para un uso de equipamientos y servicios (clave RDT-e – Reserva Dotacional Público - educativo).

Art. 3.55 - Tipo edificatorio.

Edificio o conjunto de edificios singulares de uso dotacional exclusivo o múltiple, dispuestos de forma aislada y organizados en una o varias plantas.

<b>Parámetro</b>	<b>Normativa</b>	
Art. 3.56		
Solar mínimo	1.000 m <sup>2</sup>	
Frente mínimo a alineación exterior	20 m	
Art. 3.57		
Edificabilidad sobre rasante	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	(clave E – Educativo)
Altura máxima edificable	12,00 m	(clave E – Educativo)
Número máximo de plantas	2	(clave E – Educativo)
Retranqueos	5 m a alin. exterior H/3 ó 4,5 m a linderos	(clave E – Educativo)

Sólo podrán sobresalir por encima de la altura definida en metros los elementos correspondientes a las instalaciones del edificio.

Art. 3.58 - Dotación de plazas de aparcamiento.

Dentro de cada una de las parcelas dotacionales se reservará espacio para aparcamiento bien sea en superficie, bien sea en la edificación bajo rasante, con un número de plazas que, en cada caso, será el que resulte de la aplicación de las relaciones que a continuación se indican:

Equipamiento educativo: 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie edificable.

Art. 3.59 – Uso característico y usos secundarios.

Tendrá la consideración de uso característico el que corresponde a la calificación del suelo que específicamente se establece en la ordenación, bien sea

PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

directamente la del presente Plan Parcial, bien sea la que resulte por el desarrollo de éste mediante la oportuna figura de planeamiento (Plan Especial o Estudio de Detalle).

Se considerarán compatibles con el uso dotacional característico, el resto de los equipamientos, cuando sean objeto de agrupación para organizarse en un único edificio o complejo de uso múltiple.

**PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES**

102

**CLAVE RDT Reservas dotacionales**

**Artículo 3.54 Definición y ámbito**

1. Se refiere a las diferentes calificaciones de uso dotacional establecidas específicamente con carácter de reserva mínima obligatoria, bien sea en los planos de calificación y ordenación pormenorizadas (O-2N y O-2S), bien sea en los cuadros resumen de características incluidos en la Memoria.
2. Comprende asimismo las calificaciones que en las fichas relativas a áreas cuya ordenación esté sujeta a ulterior desarrollo, aparecen identificadas con el código C, correspondiente al equipamiento comercial, el cual será de dominio privado; y con las siglas S y D y E que corresponden, respectivamente, al equipamiento social al deportivo y al escolar, todos ellos de carácter público.

**Artículo 3.55 Tipo edificatorio característico y grados**

1. Edificio o conjunto de edificios singulares de uso dotacional exclusivo o múltiple, dispuestos de forma aislada y organizados, en una ó varias plantas.

**Artículo 3.56 Condiciones física de la parcela**

Quando el equipamiento respectivo se organice en edificación exclusiva, se requerirá la constitución de una finca independiente cuya superficie de suelo será como mínimo de 1.000 m<sup>2</sup> con un frente mínimo a alineación exterior de 20m.

**Artículo 3.57 Condiciones de la edificación**

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie del suelo calificado por los siguientes índices de edificabilidad neta (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):

<b>C</b>	<b>S</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
1,0	1,0	0,8	1,0

2. La altura de la edificación se sujetará en cada uno de las calificaciones dotacionales a los siguientes valores:

	<b>C</b>	<b>S</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>RDT</b>
Altura máxima (hasta línea de cornisa)	12 m.	12 m.	20 m.	12 m.	12 m.
Número máximo de plantas	3	3	3	2	3

Sólo podrán sobresalir por encima de la altura definida en metros los elementos correspondientes a las instalaciones del edificio.

A efectos de la medición de la altura se considera cota de origen y referencia la correspondiente a la rasante de la acera.

5. La edificación en cualquiera de sus planos de cerramiento o fachadas guardará, como mínimo, la mayor de las distancias que a continuación se especifican:

PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

ORDENANZAS

103

Distancia a alineación exterior 10 m.  
Distancia a los linderos con  
parcelas privadas  $H/3$  ó 4,5m.

Cuando tal separación venga determinada por la altura de los edificios (H), la exigencia se acomodará a los cambios de altura que los mismos puedan presentar a lo largo de la fachada correspondiente.

6. En caso de existir dentro del suelo calificado como dotacional varios cuerpos de edificación aislados y con planos de fachada solapados o enfrentados deberán guardar entre sí la mayor de las siguientes distancias:

	Distancia en Perpendicular a fachadas
Paramentos con huecos iluminación/ventilación (excepto si dan a escaleras)	$H/3$ ó 4 m.
Paramentos ciegos o con huecos de iluminación/ ventilación que den exclusivamente a escaleras	$H/4$ ó 3 m.

La altura considerada (H) será la de la línea de comisa del cuerpo más alto.

**Artículo 3.58 Plazas de aparcamiento**

Dentro de cada una de las parcelas dotacionales se reservará espacio para aparcamiento bien sea en superficie, bien sea en la edificación bajo rasante, con un número de plazas que, en cada caso, será el que resulte de la aplicación de las relaciones que a continuación se indican:

- Equipamiento educativo: 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup>. de superficie edificable.
- Equipamiento deportivo: 1 plaza por cada 200 m<sup>2</sup>. de superficie edificable.
- Equipamiento social: 1 plaza por cada 75 m<sup>2</sup>. de superficie edificable.
- Equipamiento comercial: 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup>. de superficie edificable.

**Artículo 3.59 Uso característico y usos secundarios**

- Tendrá la consideración de uso característico el que corresponde a la calificación de suelo que específicamente se establece en la ordenación bien sea directamente la del presente Plan Parcial, bien sea la que resulte por el desarrollo de éste mediante la oportuna figura de planeamiento (Plan Especial o Estudio de Detalle)
- Se considerarán compatibles con el uso dotacional característico, el resto de los equipamientos, cuando san objeto de agrupación para organizarse en un único edificio o complejo de uso múltiple.

PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL SECTOR 101. "LA GARENA". DOCUMENTO SÍNTESIS



PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

CAPÍTULO 1.04.-

LEGISLACIÓN APLICABLE

El Plan Especial ha adecuado su contenido y observado, según proceda, la legislación y regulación básica y de carácter sectorial que se detalla y su desarrollo normativo y reglamentario.

- 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 7/2015).
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM 9/2001).
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

**PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES**

**CAPÍTULO I.05.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL**

El artículo 3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece entre los fines de la ordenación urbanística:

*c) El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.*

En cumplimiento de estos objetivos, y para conseguir una mayor flexibilidad por parte de las administraciones públicas en la consecución de los fines previstos, la Ley del Suelo no obliga a diferenciar los usos dotacionales asignados a las diferentes parcelas en el planeamiento.

El solar objeto del presente Plan Especial está calificado por el Plan Parcial del Sector 101 – La Garena para un uso dotacional educativo (clave RDT-e). En este momento de desarrollo del Plan Parcial la dotación educativa del barrio está cubierta por los centros ya existentes:

- CEIP Antonio Mingote (Colegio)  
C. Arturo Soria, 7, 28806 Alcalá de Henares, Madrid.
  
- CEIP La Garena (Colegio)  
C. Arturo Soria, 3, 28806 Alcalá de Henares, Madrid.
  
- E.E.I. Don Melitón (Colegio Público)  
C. Arturo Soria, 5, 28806 Alcalá de Henares, Madrid.

Como garantía de que la modificación expuesta no supone una disminución en la calidad de los servicios educativos en el sector se adjunta en anexo a esta memoria, según lo dispuesto en el artículo 67.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, un informe que justifica por parte de la Consejería de Educación y Universidades la innecesariedad de la permanencia de la calificación de equipamiento educativo.

Por otra parte, las dotaciones de tipo social en el entorno no están cubiertas de modo suficiente. En el solar objeto del presente plan están funcionando desde 2010 los servicios sociales, asistenciales y religiosos de una parroquia de la Diócesis de Alcalá de Henares. Esta parcela fue objeto de permuta con el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares (se adjunta en anexo el convenio) y este es el uso al que, en módulos prefabricados, se está destinando en la actualidad. Estos módulos, de carácter provisional, se corresponden

## PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

con un uso anterior como centro de salud, por parte de la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid, y fueron cedidos para su uso social tras la construcción del Centro de Salud La Garena (c/ Fausto Elhuyar, s/n).

En relación con la oportunidad de este Plan Especial como instrumento normativo para la modificación propuesta, debemos indicar que ya el artículo 3.59 del propio Plan Parcial del Sector 101 – La Garena, permite matizar los usos propuestos mediante la figura de Plan Especial o un Estudio de Detalle. También el artículo 50 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece entre las funciones de un Plan Especial:

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

Como queda justificado previamente, la modificación prevista en este Plan Especial es coherente con la determinada por el Plan Parcial del Sector 101 y con el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, toda vez que matiza la imposibilidad de destinar el solar al uso previsto en el plan y a la vez contribuye a la mejora de las redes de equipamiento social previstas en el ámbito, y que dentro de la calificación urbanística del solar aparecen como “usos secundarios” y por tanto compatibles en el ámbito de este plan.

En virtud de lo anteriormente expuesto, se considera que la flexibilización de usos que se pretende en el presente Plan Especial es oportuna, conveniente y de interés general, toda vez que la ordenación actual de la parcela no es necesaria para la dotación de equipamientos del sector y, según se declara por parte de la Consejería de Educación y Universidades, no permite un uso adecuado de la misma según las normativas sectoriales. La modificación se ajusta a las determinaciones sobre dotaciones públicas que hace la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y se adapta plenamente al Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible que establece 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.

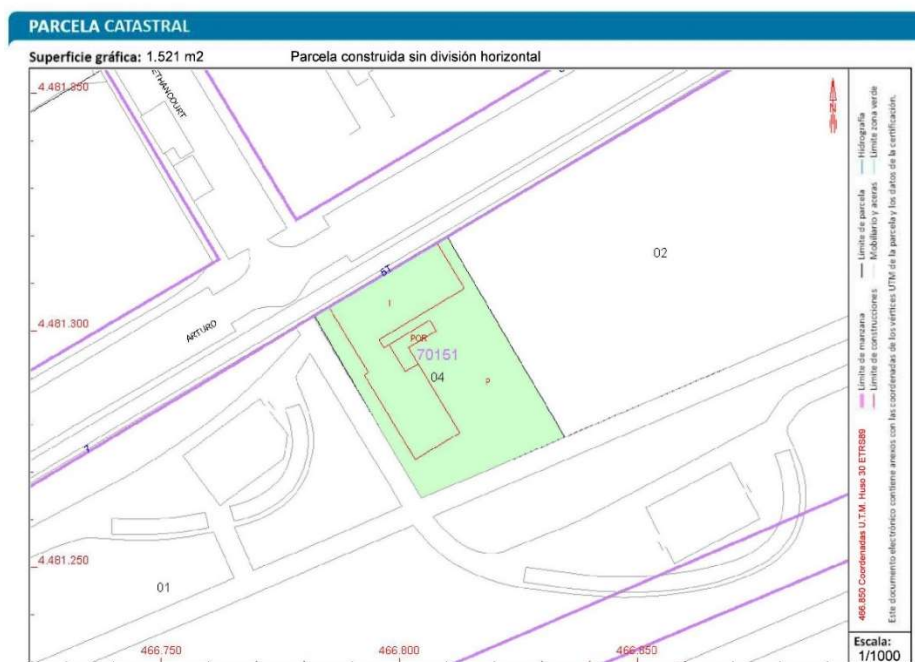
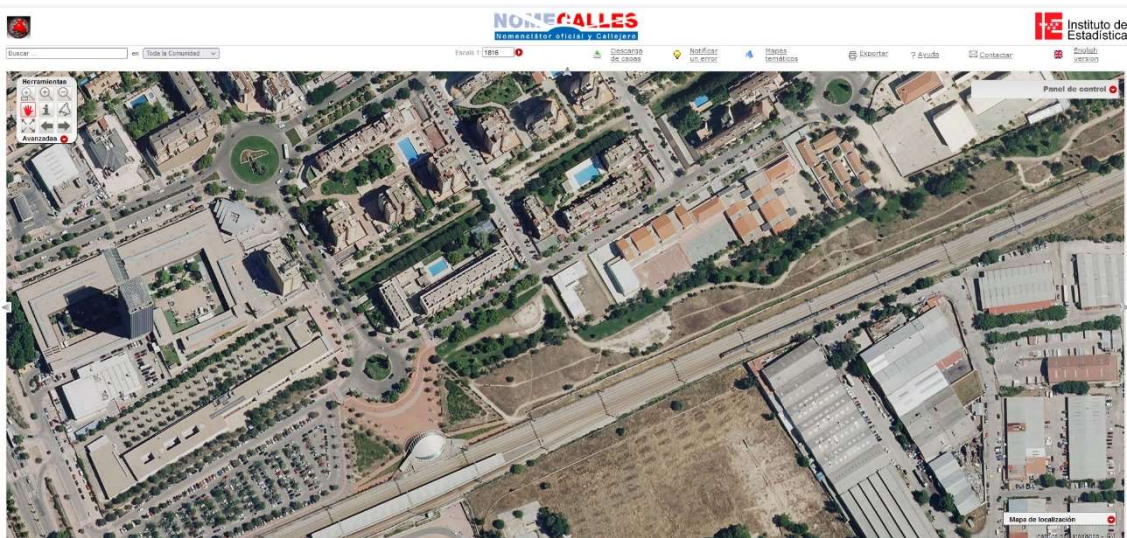
# PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

## CAPÍTULO I.06.-

## DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

### I.06.01. EMPLAZAMIENTO:

El solar objeto del presente Plan Especial se encuentra situado en la calle Arturo Soria 5 de Alcalá de Henares, dentro del barrio de la Garena. Su referencia catastral es 7015104VK6871N0001IS.



Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse a los efectos del uso declarado en la solicitud.  
Solicitante: R7800488D DIOCESIS DE ALCALÁ DE HENARES  
Finalidad: Consulta  
Fecha de emisión: 21/06/2022

## PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

### I.06.02. FORMA:

Parcela de forma trapezoidal, sensiblemente plana, ocupada por unos módulos prefabricados en los que se ubica actualmente el conjunto parroquial. Tiene su frente hacia la calle de acceso y los laterales sur y oeste hacia el parque que rodea al conjunto.

### I.06.03. SUPERFICIE:

La superficie del solar es de 1.500 m<sup>2</sup> según escritura pública.

### I.06.04. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA:

Se adjunta en páginas siguientes documentación fotográfica del estado actual del solar.



Entorno del solar (Google Earth)



PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES



PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

**CAPÍTULO 1.07.- TOPOGRAFÍA. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS**

La parcela se encuentra rodeada al norte por la vía de acceso, al este por el CEIP Antonio Mingote y en el resto de sus linderos por el parque adyacente.

**CAPÍTULO 1.08.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

Actualmente la parcela se encuentra ocupada por unos módulos prefabricados provisionales, tipo Caracola, que instalados inicialmente para su utilización como Centro de Salud hasta la construcción del definitivo ahora existente, se cedieron posteriormente a la Diócesis de Alcalá de Henares para su uso social, asistencial y religioso. Estos módulos ocupan una superficie total de 597,75 m2 en planta baja.

PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

ANEJO 1.- ESCRITURA DE PERMUTA – TÍTULO DE PROPIEDAD

Se adjunta en las páginas siguientes copia de la escritura de permuta, en lo referente al solar objeto del presente Plan.



PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

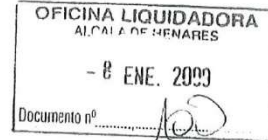
ALCALA DE HENARES Nº 1  
Entrada Nº: 1896 DE: 2.009  
Asiento Nº : 1324 Diario: 225  
Fecha de Entrada: 11/08/2009 a las 13:10  
Notario: DON ISIDORO LORA-TAMAYO RODRIGUEZ  
Protocolo : 2425 / 2008 Fecha: 09/12/2008  
Caducidad: 26/10/2009  
Presentante: BLANCO GUTIERREZ, EDUARDO  
Retirado el: Devuelto el:

EUROPA



JS FIDE

7.º 91-888 2700  
7.º cabina  
Asiento: 18-12-08.



## Isidoro Lora-Tamayo Rodríguez

NOTA

ALCALA DE HENARES 6  
Entrada Nº: 331 DE: 2.009  
Fecha de Entrada: 27/01/2009 a las 13:20  
Asiento Nº : 1335 Diario: 70 Presentado el día: 27/01/2009 a la  
Tipo: PERMUTA  
Notario: DON ISIDORO LORA-TAMAYO RODRIGUEZ  
Protocolo : 2425 / 2008 Fecha: 09/12/2008  
Caducidad: 08/04/2009  
Presentante: BLANCO GUTIERREZ, EDUARDO  
Retirado el: Devuelto el:

Copia Autorizada



PERMUTA

Número de protocolo 2425

De Fecha 09/12/2008

A FAVOR DE:

DIOCESIS DE ALCALA DE HENARES

2880

ALCALA DE HENARES 4  
Entrada Nº: 1991 DE: 2.009  
Asiento Nº : 904 Diario: 70 Presentado el día: 27/05/2009 a las 09:05  
Fecha de Entrada: 27/05/2009 a las 09:05  
Notario: DON ISIDORO LORA-TAMAYO RODRIGUEZ  
Protocolo : 2425 / 2008 Fecha: 09/12/2008  
Caducidad: 10/08/2009  
Presentante: OBISPADO ALCALA HENARES  
Tipo: PERMUTA

Retirado el:

Devuelto el:



PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

872811719

06/2008



buen fin del Convenio Urbanístico de Permuta que fuera suscrito el día dieciséis de julio de mil novecientos noventa y ocho, es voluntad de ambas partes la constitución de una cesión permanente y perpetua a favor del Excmo. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES sobre las parcelas B y C del expositivo V de la presente escritura, a cambio de la transmisión por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en propiedad de los solares antes descritos.-----

Dicha cesión se articula con arreglo a las siguientes-----

ESTIPULACIONES:

Primera.- El Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares transmite en pleno dominio a la Diócesis de Alcalá de Henares, para la construcciones de templos parroquiales, las fincas descritas en el expositivo I de la presente escritura, así como una parcela de dos mil metros

PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

cuadrados, aun por determinar, una vez que la Entidad Arpegio le adjudique las fincas correspondientes en pago del aprovechamiento lucrativo en el Sector 115-A, Espartales Norte. -----

La DIOCESIS DE ALCALA DE HENARES adquiere las fincas en pleno dominio, libres de todo tipo de carga o gravamen. -----

Segunda:- Como contraprestación de la cesión a la Diócesis de Alcalá de Henares efectuada por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares en la estipulación anterior, la DIOCESIS DE ALCALA DE HENARES efectúa una cesión permanente y perpetua de las parcelas denominadas Parcela B y parcela C, descritas en el expositivo V de la presente escritura. -----

Esta cesión confiere al AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES el derecho de uso exclusivo y excluyente sobre la parcela denominada B en el expositivo V de la presente escritura, que está formada por la zona central del recinto amurallado y comprende, como antes se ha dicho, la zona central del recinto amurallado, con una superficie de cuarenta mil cincuenta y cuatro metros cuadrados, destinada Huerta del Obispo

PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

de la Propiedad número tres de los de esta Ciudad. -----

Titulo.- La finca descrita es resultante de la segregación efectuada por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, según resulta de certificación administrativa del día nueve de enero de dos mil siete. -----

7.- Parcela 37-2 A que forma parte del Plan Parcial del Sector 101 La Garena, del Plan General de Ordenación Urbana, de esta Ciudad. ---

Esta finca, sita en ALCALA DE HENARES (MADRID), tiene asignado el número 7015104VK6871N0001IS de referencia catastral. -

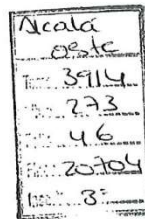
Tiene forma de polígono regular. -----

Ocupa una superficie de mil quinientos metros cuadrados. -----

Linda, al Norte, con la calle Arturo Soria; Sur, con la parcela 37-1 del Sector 101 La Garena; Sur, con zona libre de uso público -ZV-; Oeste, con resto de finca matriz. -----

Destino: Esta parcela está afecta por la clase RDT.e Reserva Rotacional Público Escolar.

La edificabilidad máxima permitida es de mil quinientos metros cuadrados. -----



PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

ANEJO 2.- INFORME DE LA CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN DE LA COMUNIDAD DE MADRID SOBRE LA INNECESARIEDAD DE MANTENER EL USO EDUCATIVO

Ref: 49/611273.9/22



Dirección General  
de Infraestructuras y Servicios  
VICEPRESIDENCIA,  
CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN  
Y UNIVERSIDADES

En relación a su escrito de referencia 49/462277.9/22, en el que solicita se informe acerca de la necesidad de la permanencia de la calificación de uso educativo de la parcela demanial sita en la Calle Arturo Soria 5, del barrio de La Garena de Alcalá de Henares, con el fin de determinar la posibilidad de su adscripción de su uso a otros fines, se indica lo siguiente:

No existen necesidades pendientes en materia de escolarización en el municipio a las que pudiera darse respuesta con dicha parcela, por lo que no existe inconveniente para que pueda ser calificada para un uso alternativo.

Por otro lado, la propia configuración física de la parcela, de apenas 1.521 m<sup>2</sup>, la inhabilita para su utilización por parte de esta Consejería para los usos previstos en su calificación, ya que la superficie mínima para la construcción de cualquier edificio educativo público debería ser de al menos 3.500 m<sup>2</sup>, en el caso de Escuelas Infantiles, 12.500 m<sup>2</sup> en el de Colegios de Educación Infantil y Primaria y de 15.000 m<sup>2</sup> en el de Institutos de Educación Secundaria.

De lo que se informa a los efectos oportunos.

EL DIRECTOR GENERAL DE  
INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS  
Firmado digitalmente por: GARCÍA RODRÍGUEZ, IGNACIO  
Fecha: 2022.07.14 20:46

Fdo. Ignacio García Rodríguez

Sr. D. Jorge Elías de la Peña Montes de Oca  
Director de Área Territorial-Madrid Este  
Vicepresidencia, Consejería de Educación y Universidades

Calle Santa Hortensia, 30  
28002 Madrid



PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

TÍTULO II.-

DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

**PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES**

**CAPÍTULO II.01.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADO**

Se redacta esta memoria según la ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, con la finalidad de justificar que las determinaciones del Plan Especial no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

**1. Objetivo de la planificación.**

Se redacta el presente Plan Especial con objeto de habilitar un uso de equipamiento social de la parcela ubicada en la calle Arturo Soria 5, regulada por el Plan Parcial del Sector 101 (La Garena).

El solar objeto del presente Plan Especial ha sido obtenida por permuta con el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, formalizada en escritura pública de 9 de diciembre de 2008. En la primera estipulación de esta permuta se establece que:

*“El Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares transmite en pleno dominio a la Diócesis de Alcalá de Henares, para la construcción de templos parroquiales, las fincas descritas en el expositivo I de la presente escritura”*

*“7.- Parcela 37-2 A que forma parte del Plan Parcial del Sector 101 La Garena, del Plan General de Ordenación Urbana, de esta ciudad.”*

**2. Alcance y contenido del Plan.**

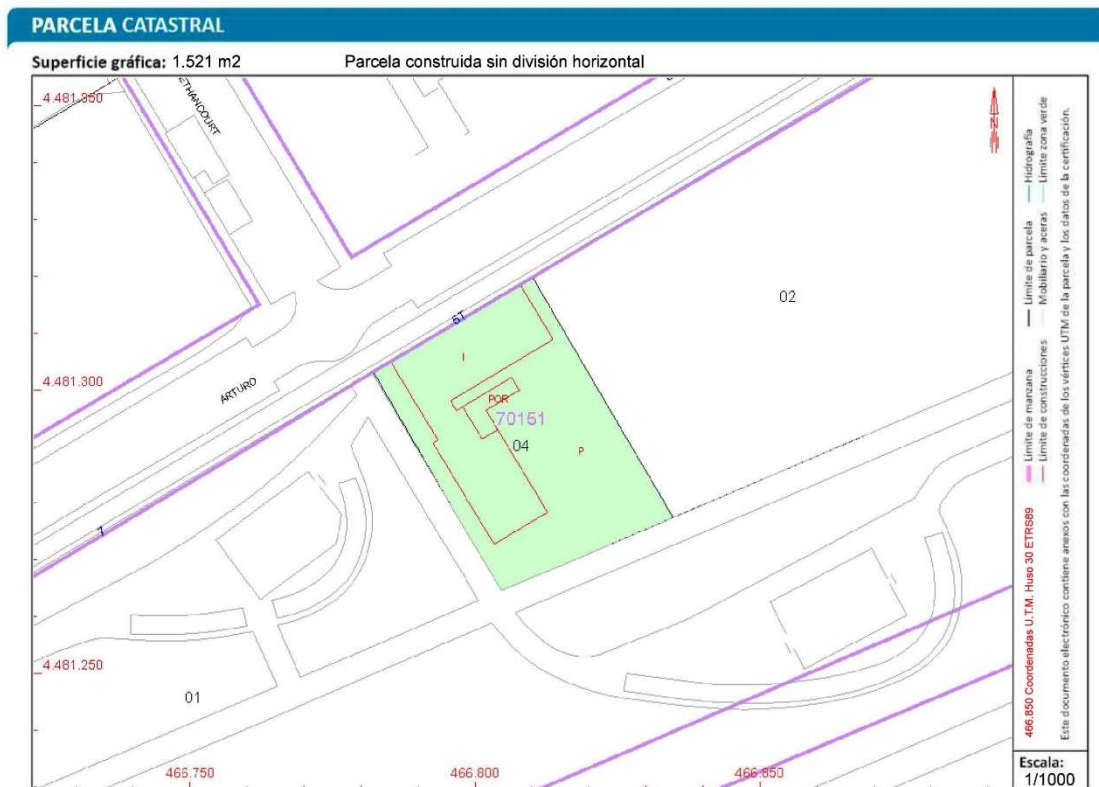
El solar objeto del presente Plan Especial se encuentra situado en la calle Arturo Soria 5 de Alcalá de Henares, dentro del barrio de la Garena. Su referencia catastral es 7015104VK6871N0001IS.

El objetivo del Plan es la adecuación del uso previsto en el planeamiento a las necesidades actuales del entorno. De este modo, se propone la modificación de la calificación del solar, que pasará de un uso de equipamiento educativo a otro de equipamiento social.

Los parámetros genéricos de edificabilidad quedarán sin variación.



# PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES



### 3. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental establece en el artículo 6 lo siguiente:

(...) "2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."*

La presente modificación afecta exclusivamente al régimen de usos de una parcela dotacionales. El ámbito de aplicación de la presente modificación tiene una superficie total de 1.500 m<sup>2</sup>. Tampoco se introducen usos nuevos no previstos por la ordenación actual. El efecto de la modificación es dotar a dichas parcelas de una nueva ordenanza de equipamientos públicos que potencie los usos actuales de las ordenanzas vigentes sin incrementar la edificabilidad, ni alterar el resto de parámetros urbanísticos. No constituye



## PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

ninguna variación fundamental de la estrategia territorial en sus directrices y la misma tampoco tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

Se trata de por tanto de una modificación puntual y no sustancial de planeamiento por lo que se encuadraría en el supuesto a) del apartado 2 del artº 6 de La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En atención a estas circunstancias y no teniendo la modificación de planeamiento planteada efectos significativos para el medio ambiente y el territorio consideramos que la evaluación ambiental y territorial estratégica del Plan Especial debe resolverse por el PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO.

#### **4. Alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.**

La calificación del uso educativo en el solar objeto del presente Plan ha quedado obsoleta por el desarrollo de los diversos equipamientos, que han completado la oferta educativa necesaria para el entorno, según declaración de la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid.

En cambio, se han revelado como necesarios otro tipo de equipamientos sociales, y en particular el religioso, para el que fue permutada con el Ayuntamiento de Alcalá de Henares la parcela objeto del presente Plan.

#### **5. Desarrollo previsible del Plan.**

El plan urbanístico objeto de modificación se encuentra ejecutado y finalizado. La modificación no implica ninguna acción complementaria relacionada con la gestión urbanística ni con obras de urbanización.

La nueva ordenanza habilitará la implantación de nuevos equipamientos, dentro de los usos ya previstos inicialmente por el Plan Parcial, una vez que se proceda a la aprobación definitiva del presente Plan Especial.

La aprobación del Plan Especial seguirá la tramitación establecida en el artículo 59 de la LSCM 9/2001. La aprobación inicial es competencia de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

**PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES**

**6. Caracterización de la situación del medio ambiente.**

El ámbito territorial de la modificación se circunscribe a una parcela dotacional que se encuentra ubicada en el sector de uso global residencial. Dicho sector se encuentra urbanizado desde hace más de 25 años. Se trata por tanto de suelo en situación básica de suelo urbanizado (TRLSRU 7/2015), y su clase y categoría corresponde con suelo urbano consolidado (LSCM 9/2001).

**6.1 Medio ambiente sonoro**

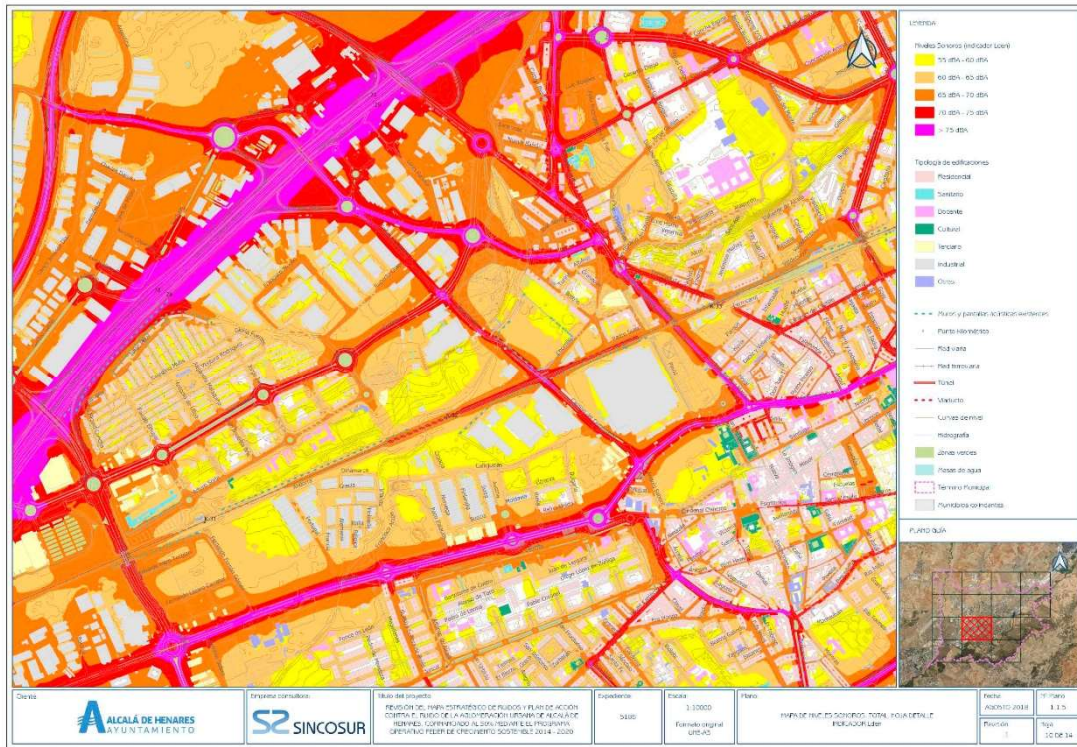
La Junta de Gobierno Local acuerda en la sesión celebrada el 30 de diciembre de 2016 la aprobación definitiva del Mapa Estratégico de Ruido de Alcalá de Henares que responde a los requisitos para el cartografiado estratégico de ruido establecidos en el Anexo IV del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

La primera revisión del Mapa Estratégico de Ruido de Alcalá de Henares se lleva a cabo durante el año 2017-2018, aprobándose inicialmente por la Junta de Gobierno, en sesión de 23 de noviembre de 2018 la revisión del Mapa Estratégico de Ruido de Alcalá de Henares. Se sometió el expediente al trámite de información pública por el plazo de un mes, contado desde el día siguiente al de la publicación del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid (BOCM nº 311, de fecha 31.12.2018). El anuncio del trámite de información pública se publicó, además, en el tablón de edictos del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Transcurrido el plazo de información pública, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22.02.2019, se aprueba definitivamente la Revisión del Mapa Estratégico de Ruido de Alcalá de Henares de 2016.

Se aporta a continuación el mapa de niveles sonoros totales en la zona de actuación.

# PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES



**PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES**

El Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, establece en su Anexo II los objetivos de calidad acústica:

**ANEXO II**

**Objetivos de calidad acústica**

**Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes**

	Tipo de área acústica	Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

De acuerdo con los criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica del ANEXO V del Real Decreto 1367/2007, el sector se enmarca en un **ÁREA ACÚSTICA DE TIPO RESIDENCIAL**, como queda caracterizado por el propio uso global que le otorga el planeamiento urbanístico.

Como hemos justificado anteriormente la presente modificación no introduce nuevos usos que no estuviesen ya previstos por el Plan Parcial del Sector 101.

Los usos dotacionales que puedan implantarse en la parcela deberán cumplir los objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables en el interior correspondientes con la Tabla B de Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

**Tabla B. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales (1)**

Uso del edificio	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

(1) Los valores de la tabla B, se refieren a los valores del índice de inmisión resultantes del conjunto de emisores acústicos que inciden en el interior del recinto (instalaciones del propio edificio, actividades que se desarrollan en el propio edificio o colindantes, ruido ambiental transmitido al interior).



## PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

Para ello será de aplicación, como para el resto de edificaciones, en la elaboración de los correspondientes proyectos de obra, el cumplimiento del CTE-DB-HR Protección contra el ruido.

### 6.2 Vegetación.

La parcela cuenta con varios árboles de crecimiento espontáneo, de pequeño porte y de aspecto arbustivo. Por su situación, se encuentran en zonas de retranqueo de la edificación, por lo que no se verían nunca afectados por futuras construcciones.

En cualquier caso, para cualquier actuación sobre el arbolado se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.

### 6.3 Espacios protegidos.

El sector se encuentra fuera de los siguientes espacios:

Espacios naturales protegidos  
Espacios protegidos por instrumentos internacionales  
Espacios protegidos Red Natura 2000  
Parques forestales periurbanos

## 7. Efectos ambientales previsibles.

La modificación de planeamiento que se pretende afecta al régimen de uso de una parcela de equipamiento dotacional por lo que no se contemplan efectos ambientales de ningún tipo. No se alteran los usos ya previstos por el Plan Parcial ni las condiciones principales de la edificación (superficie máxima construible, alturas retranqueos...). Tampoco se alteran, entre otros, las condiciones acústicas, las condiciones de consumos de caudales de agua ni de vertidos de saneamientos.

La modificación prevista **no supone**, entre otros:

- Un incremento de las emisiones a la atmósfera.
- Un incremento de los vertidos a cauces públicos o al litoral.
- Un incremento de la generación de residuos.
- Un incremento en la utilización de recursos naturales.
- Una afección a Espacios Protegidos.
- Una afección al patrimonio cultural.

**PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES**

### **7.1 Efectos sobre áreas protegidas**

El sector se encuentra fuera de los siguientes espacios:

Espacios naturales protegidos  
Espacios protegidos por instrumentos internacionales  
Espacios protegidos Red Natura 2000  
Parques forestales periurbanos

Por tanto, debido a su inexistencia en el ámbito de actuación, de la aprobación definitiva y ejecución del Plan Especial no cabe esperar efecto ambiental alguno sobre Áreas Protegidas.

### **7.2 Efectos sobre hábitats naturales de interés comunitario**

Al igual que en el caso anterior, debido a su inexistencia en el ámbito de actuación, de la aprobación definitiva y ejecución del Plan Especial, no cabe esperar efecto ambiental alguno sobre los hábitats naturales de interés comunitario.

### **7.3 Efectos sobre la vegetación natural y los aprovechamientos del suelo**

El Plan Especial se plantea en un ámbito de suelo urbano consolidado en el que la vegetación potencial ha sido totalmente modificada.

### **7.4 Efectos sobre flora y fauna**

El ámbito objeto del Plan Especial se localiza en suelo urbano consolidado y no se han identificado en el mismo especies de flora o fauna catalogadas bajo algún criterio de protección que puedan resultar afectadas por las actuaciones propuestas.

### **7.5 Contaminación acústica**

No cabe esperar modificaciones en el ambiente sonoro del ámbito objeto del Plan Especial.

### **7.6 Contaminación atmosférica**

Por las propias características del uso dotacional de equipamientos públicos de las parcelas objeto de la presente modificación, no cabe esperar alteraciones en la calidad del aire del municipio ni del ámbito objeto del Plan Especial.

### **7.7 Efectos potenciales sobre la variación en la generación de residuos**

Los potenciales efectos ambientales relacionados con esta variable serán consecuencia de la generación de residuos de construcción y demolición (RCDs) asociados a la fase de ejecución de obras, por lo que el presente Plan Especial no supone ninguna variación sobre el escenario actual

### **7.8 Efectos sobre el arbolado urbano**

El arbolado espontáneo existente en la parcela no sería necesariamente incompatible con la edificación. En todo caso, los posibles efectos de las obras que se lleven a cabo en el sector se analizarían en la tramitación de las correspondientes licencias, dando cumplimiento, en cualquier caso, a la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

## **8. Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente por la aplicación del Plan.**

El ámbito territorial del Plan Especial se circunscribe a una parcela dotacional que se encuentra ubicadas en el sector de uso global residencial (101). Dicho sector se encuentra urbanizado desde hace más de 25 años y edificado en su totalidad a excepción de las citadas parcelas.

Por ello no se contemplan efectos ambientales de ningún tipo y, consecuentemente, es innecesaria la adopción de medidas más allá del cumplimiento de las normativas sectoriales en lo relativo al bienestar de las personas del entorno urbano residentes en la zona, uso de energías renovables, etc.

## **9. Medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan.**

De acuerdo con el desarrollo del presente documento ambiental y con el nulo efecto ambiental, no se estima necesario establecer medidas específicas para el seguimiento ambiental de la ejecución del Plan Especial.

PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

TÍTULO III.-

DOCUMENTACIÓN NORMATIVA



**PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES**

**CAPÍTULO III.01.-**

**MEMORIA DE ORDENACIÓN**

Para la determinación de los parámetros urbanísticos aplicables al solar se ha optado por la adaptación de los correspondientes dentro del Plan Parcial del Sector 101 a la clave RDT-s – Reserva Dotacional Social. Se han adaptado a las características de la parcela los siguientes parámetros:

Retranqueo a frente de parcela. Se mantiene un retranqueo de 5 m a frente de parcela. El solar se ubica en un frente de fachada con otros dos centros educativos, cuyo retranqueo según norma es de 5 m. Por ello, con objeto de mantener la coherencia formal de la ordenación, se propone un retranqueo a frente de fachada de 5 m.

Altura máxima. Se mantiene la limitación de 12 m, permitiendo que esta altura se supere con elementos singulares, de acuerdo con la definición que hace el Plan General de Ordenación Urbana.

**CAPÍTULO III.02.-**

**INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS**

El solar objeto de este Plan Especial está dotado de todos los servicios urbanos.

**CAPÍTULO III.03.-**

**MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO**

**Objeto del Análisis**

El objeto de este informe es analizar el impacto que el plan urbanístico puede tener sobre las personas en su dignidad, en términos de igualdad y no discriminación, así como sobre los distintos grupos sociales (infancia, adolescencia y personas mayores) y plantear objetivos y propuestas para mejorar la inclusión de estos colectivos en el contexto de la ciudad.

La finalidad es la incorporación de actuaciones específicas dirigidas a eliminar las desigualdades en todas las políticas y acciones, en sus diferentes niveles y fases, para ofrecer un acceso equitativo a oportunidades sociales, económicas, políticas, laborales, educativas, culturales y de salud, de manera que:

- El urbanismo sea una herramienta para corregir las desigualdades urbanas.
- Las ciudades reconozcan las necesidades específicas de cada grupo social (niños y niñas, jóvenes, mayores, personas con movilidad reducida y personas con diversidad funcional).
- La escala de barrio sea el elemento básico de organización, gestión y planificación urbana, acogiendo y promoviendo la transformación social y posibilitando la

## PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

autonomía dentro de estos espacios, siempre con condiciones de seguridad, calidad y habitabilidad.

- El barrio debería solucionar las necesidades básicas de uso cotidiano sin tener que hacer uso del transporte privado: compra de productos básicos, servicios de proximidad, servicios de salud primaria, etc.
- Los equipamientos estén situados cerca del continuo urbano y generen bienestar, garantizando una oferta pública de calidad y proximidad
- Se eviten los espacios inseguros que puedan dar lugar a posibles agresiones o situaciones de peligro y discriminación.

### Contenido del análisis

Como se indicaba en el apartado de la introducción, el contenido de este informe está conformado por los análisis específicos de:

- Igualdad efectiva entre mujeres y hombres.
- Dignidad y respeto a la persona.
- Impacto en la infancia, la adolescencia y la familia.
- Accesibilidad.

### Marco Normativo

#### Europeo-Internacional

- Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948 en París.
- Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea, documento que fue proclamado por el Parlamento Europeo, el Consejo de la Unión Europea y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 en Niza. La versión revisada de la Carta fue proclamada el 12 de diciembre de 2007 en Estrasburgo.
- Acuerdos entre el Estado Español y la Santa Sede.

#### Estatal

- Constitución Española de 1978.
- 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.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.
- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, 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 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

PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

**Autonómica**

Normativa vigente en materia de legislación urbanística y normativas sectoriales en los aspectos tratados en el presente documento.

### III.03.01.- MEMORIA DE IMPACTO EN LA IGUALDAD EFECTIVA ENTRE MUJERES Y HOMBRES

#### Introducción

Impulsar la creación de ciudades sostenibles, centradas en las necesidades cotidianas de las personas y que ofrezcan las mismas oportunidades y beneficios a mujeres y hombres, ya no es una opción sino una obligación legal. Por ello, el presente Plan Especial de redes de equipamiento dotacional incluye todos los requisitos de la legislación vigente.

Favorecer la igualdad entre mujeres y hombres a través de las políticas urbanas obliga a repensar cómo se diseñan y desarrollan las ciudades. Esta forma de concebir las actuaciones urbanísticas desde una perspectiva sensible a la dimensión de igualdad efectiva se asienta en los siguientes elementos:

- Concebir el urbanismo como una herramienta de intervención pública útil para propiciar la eliminación de los desequilibrios y desigualdades de mujeres y hombres, fijando objetivos concretos de igualdad a alcanzar, así como estrategias y prácticas necesarias para su consecución.
- Desarrollar una planificación urbanística desde equipos multidisciplinares, participados por mujeres y hombres profesionales de distintos niveles y conocimientos (puestos de decisión, técnicos, administrativos, etc.).
- Incorporar a la ciudadanía en la planificación urbanística desde una concepción “abajo a arriba” que responda a las necesidades cotidianas de las personas que habitan y usan los espacios urbanos.
- Incluir la innovación social y tecnológica en la planificación urbanística para alcanzar un conocimiento real de las necesidades de toda la ciudadanía y evaluar el impacto de la planificación en la diversidad al tiempo que favorece el diseño de medidas innovadoras y creativas.
- Redimensionar la planificación de los espacios urbanos a escala de barrios, asegurando un entorno de proximidad que facilite la vida cotidiana de todas las personas, particularmente de las personas con discapacidad y de las personas dependientes.
- Facilitar la autonomía de las personas más vulnerables, incorporando las condiciones necesarias en términos de seguridad, movilidad, accesibilidad y habitabilidad.

En las ciudades convive una gran diversidad de personas que desempeñan diversas funciones sociales (empleo, cuidados, trabajo comunitario), desarrollan infinidad de actividades en su día a día (comprar, realizar actividad física, jugar o poner en práctica otras formas de ocio activo, realizar actividades sociales, participar en actos religiosos, desplazarse, acudir a espacios públicos como centros escolares o médicos, atender necesidades

## PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

cotidianas...) que se entrecruzan y explican a partir de la diversidad de caracteres entre mujer y hombre y de otros factores sociales que, como la edad o la movilidad, generan diferentes grados de inclusión/exclusión en el espacio urbano.

Por ello, según como se diseñen las ciudades, el desempeño de estos roles y la realización de estas actividades se efectuará de manera más o menos fácil, lo que directamente incide en la calidad de vida de las personas. De ahí la rotunda afirmación de que las políticas urbanísticas tienen consecuencias sobre la vida de la población.

De este modo, en el desarrollo urbanístico se deben tener en cuenta todas las etapas de la vida del ser humano, desde su desarrollo en el seno materno, pasando por la infancia, la madurez y la vejez, y considerar aquellos aspectos que como el grado de movilidad y autonomía pueden incidir en la igualdad de derechos frente a las oportunidades y beneficios que brinda el entorno urbano.

### **Objeto del documento**

El ámbito del Plan Especial es la parcela ubicada en la calle Arturo Soria 5, dentro del ámbito del Plan Parcial del sector 101 – La Garena.

El objeto del presente Plan Especial es modificar el código asignado dentro de los usos dotacionales a la parcela ubicada en la calle Arturo Soria 5, regulada por el Plan Parcial del Sector 101 (La Garena).

### **Análisis de impacto**

Los elementos dotacionales que puedan completar la oferta social en el barrio, y en particular los que puedan permitir que la dimensión religiosa de las personas pueda ser vivida en una comunidad ubicada en su entorno inmediato, permitirán una mejora de la vida de mujeres y hombres, y mejorarán los aspectos de igualdad efectiva entre ambos.

### **Análisis de la problemática**

Se han identificado los siguientes aspectos en los que el presente Plan Especial tiene capacidad de incidir:

#### **- Percepción de seguridad**

Según los estudios en materia de seguridad es muy importante la percepción subjetiva, la experiencia cotidiana de que un espacio sea seguro o no. En cuestión de igualdad entre mujeres y hombres, las mujeres restringen sus desplazamientos y, por tanto, el uso y acceso a los espacios urbanos y al transporte público, en función de la percepción de inseguridad que perciban. Esto conlleva que la seguridad del espacio sea un factor determinante para la autonomía de las mujeres, las cuales tienen una percepción de la inseguridad mucho mayor que los hombres.

## PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

### - **Movilidad**

Las investigaciones realizadas hasta la fecha en diversos países coinciden en un hecho: las pautas de movilidad de mujeres y hombres son diferentes. Las mujeres tienen un menor acceso al coche y, por ello, dependen del transporte público en mayor proporción que los hombres, realizan más desplazamientos con niños/as o cargadas y viajan más fuera de los horarios punta (en parte, debido a que muchas tienen trabajos a tiempo parcial). El diseño de las infraestructuras de movilidad, hecho desde pautas supuestamente universales, valora claramente los viajes laborales por encima de cualquier otro motivo de desplazamiento.

Esto supone que las personas que normalmente realizan más desplazamientos en hora no punta, bien por trabajos temporales o por ocuparse de diversas tareas fuera de aquellas relacionadas con un trabajo remunerado de horario común, son aquellas que más sufren las limitaciones de accesibilidad, de poco servicio de transporte público y las limitaciones del desplazamiento en general.

### **Medidas y propuestas**

#### - **En relación con la percepción de seguridad:**

El solar objeto del presente Plan Especial se encuentra ubicado en un sector urbanizado, bien iluminado y adecuadamente señalizado, con acceso desde una avenida amplia, con tránsito peatonal y rodado. El Plan Especial permite ampliar la diversidad de usos dotacionales facilitando el que los desplazamientos sean menores y siempre en un entorno conocido.

#### - **En relación con la movilidad**

Como se ha indicado en el punto anterior, el Plan Especial permite ampliar la diversidad de usos dotacionales facilitando el que los desplazamientos para acceder a los diversos servicios sean menores y siempre en un entorno conocido. Esto es fundamental especialmente en lo que se refiere a las personas de edad avanzada, para las cuales el uso del transporte público o privado en entornos poco conocidos puede ser dificultoso y, por tanto, pueden tener dificultades para acceder a los diversos servicios.

### **Valoración de impacto**

Valoración del impacto en la igualdad efectiva entre mujeres y hombres: **POSITIVO**, puesto que, aunque el Plan Parcial no introduce cambios sobre la situación actual de hecho, sí se consolida la variedad en la oferta de equipamientos sociales en el barrio permitiendo la cercanía de los diversos servicios a los ciudadanos en condiciones no discriminatorias en razón del sexo.

**PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES**

**III.03.02.- MEMORIA DE IMPACTO POR RAZÓN DE CONDICIÓN SEXUAL**

**Introducción**

La apertura a todas las personas, superando cualquier forma de discriminación, ya sea social o cultural, por motivos de sexo, raza, color, condición social, lengua o religión, es uno de los aspectos básicos de la acción de los servicios de carácter social, y entre ellos el religioso. Es por ello que se redacta esta memoria para detallar el impacto que el presente Plan Especial pudiera tener sobre cualquier tipo de discriminación.

**Objeto del documento**

El ámbito del Plan Especial es la parcela ubicada en la calle Arturo Soria 5, dentro del ámbito del Plan Parcial del sector 101 – La Garena.

El objeto del presente Plan Especial es modificar el código asignado dentro de los usos dotacionales a la parcela ubicada en la calle Arturo Soria 5, regulada por el Plan Parcial del Sector 101 (La Garena).

**Análisis de impacto**

Como se ha indicado previamente, la apertura a todas las personas, independientemente de su condición, es uno de los aspectos básicos de la acción de los servicios de carácter social, y entre ellos el religioso. Es más, cualquier persona, independientemente de su condición, debe tener la posibilidad de acceder a los servicios de carácter social y religioso necesarios para su pleno desarrollo personal, en condiciones de libertad y seguridad.

**Análisis de la problemática**

Todas las personas, independientemente de su condición sexual, deben tener la posibilidad de acceder en condiciones de seguridad y no discriminación a toda la variedad de servicios sociales y religiosos en función de una concepción plena del desarrollo individual. La ampliación del uso del solar objeto del presente Plan Parcial para acoger usos diversos de equipamiento es un avance en este sentido. Su ubicación en un lugar bien comunicado e integrado en las zonas residencial y dotacional educativa permitirá su uso en condiciones de seguridad.

**Medidas y propuestas**

Las medidas relacionadas con la problemática descrita se solapan con las propuestas en la memoria de impacto sobre la igualdad efectiva entre la mujer y el hombre en relación con la percepción de seguridad, descritas en el epígrafe anterior.

PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

**Valoración de impacto**

Valoración del impacto por razón de condición sexual: **POSITIVO**, ya que permite diversificar las opciones de atención social para todas las personas, independientemente de su condición.

El alcance normativo del documento no genera un aumento de la discriminación respecto a la situación de inicial, ni contiene medida discriminatoria al respecto.



### III.03.03.- MEMORIA DE IMPACTO EN LA INFANCIA Y ADOLESCENCIA

#### Introducción

La protección a la familia, como eje vertebrador de la sociedad, debe ser uno de los principios fundamentales de la acción pública. La creación de un ambiente adecuado para el desarrollo de las personas en su ambiente familiar y en todas las etapas de su vida es una condición indispensable para la ordenación urbana de los espacios y los usos de la ciudad.

#### Objeto del documento

El ámbito del Plan Especial es la parcela ubicada en la calle Arturo Soria 5, dentro del ámbito del Plan Parcial del sector 101 – La Garena.

El objeto del presente Plan Especial es modificar el código asignado dentro de los usos dotacionales a la parcela ubicada en la calle Arturo Soria 5, regulada por el Plan Parcial del Sector 101 (La Garena).

#### Análisis de impacto

Todas las personas deben tener la posibilidad de acceder en condiciones de seguridad y no discriminación a toda la variedad de servicios sociales y religiosos en función de una concepción plena del desarrollo individual. La ampliación del uso del solar objeto del presente Plan Parcial para acoger usos diversos de equipamiento es un avance en este sentido. Su ubicación en un lugar bien comunicado e integrado en las zonas residencial y dotacional educativa permitirá su uso en condiciones de seguridad por parte de las familias.

#### Valoración de impacto

Valoración del impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia: **POSITIVO**. El alcance normativo del documento no tiene repercusión sobre la infancia, la adolescencia y la familia, no genera discriminaciones en la materia respecto a la situación de inicial, ni contiene disposiciones referidas a la infancia, la adolescencia y la familia.

**PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES**

**III.03.04.- MEMORIA DE IMPACTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL**

**Introducción**

La accesibilidad es un problema universal. El espacio urbano debe satisfacer las necesidades de los ciudadanos, evitando toda discriminación por imposibilidad de utilización. Las personas que padecen alguna discapacidad física, psíquica o sensorial encuentran difícil la movilidad, así como la percepción y comprensión de la información sobre el entorno.

**Estatal**

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones,
- 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.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Ley 26/2011 de 1 de agosto de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 1276/2011 de 16 de septiembre de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 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

**Autonómica**

- Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción y Suspensión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 71/99, de 20 de mayo, Reglamento de Desarrollo del Régimen sancionador en materia de Promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 138/98, de 23 de julio, Modificación de determinadas especificaciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

**Objeto del documento**

El ámbito del Plan Especial es la parcela ubicada en la calle Arturo Soria 5, dentro del ámbito del Plan Parcial del sector 101 – La Garena.

## PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

El objeto del presente Plan Especial es modificar el código asignado dentro de los usos dotacionales a la parcela ubicada en la calle Arturo Soria 5, regulada por el Plan Parcial del Sector 101 (La Garena).

### **Análisis de impacto**

El entorno de la zona afectada por el presente Plan Especial se encuentra completamente urbanizado. Por tanto, no queda afectado por las determinaciones que a efectos de accesibilidad pudiera establecer este documento.

### **Valoración de impacto**

Valoración del cumplimiento de la legislación vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas: **NEUTRO**. El documento recoge referencia a normativa específica, concretando sus determinaciones en los elementos más significativos y vinculados a los impactos analizados sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

**PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES**

**CAPÍTULO III.04.-**

**MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA**

Se redacta la presente memoria de viabilidad económica en cumplimiento del artº 22.5 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.

El objeto de este Plan Especial es la modificación del código asignado dentro de los usos dotacionales a la parcela ubicada en la calle Arturo Soria 5, regulada por el Plan Parcial del Sector 101 (La Garena).

El presente Plan Especial no tiene repercusión sobre la urbanización existente, por lo que no se asumen cargas relacionadas con ésta. Las determinaciones de este Plan afectan a una parcela dotacional, por lo que no cabe hablar en términos de rentabilidad económica de los futuros usos. Deberá ser el uso que se pretenda implantar el que en su caso justifique su viabilidad económica. Por tanto, dentro del ámbito del planeamiento urbanístico, de su gestión y de su ejecución, se considera que las modificaciones realizadas son económicamente viables.

De acuerdo con lo establecido en el artº 22.4 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, no procede la redacción de una Memoria de Sostenibilidad Económica al no constituir esta modificación de Plan Parcial una actuación de transformación urbanística en los términos recogidos en el artº 7 del mismo.

**PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES**

**CAPÍTULO III.05.- DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**1.1 Definición del ámbito de ordenación.**

Las normas que quedan determinadas en este Plan Especial ordenan el solar ubicado en la calle Arturo Soria 5 de Alcalá de Henares, dentro del barrio de la Garena. Su referencia catastral es 7015104VK6871N0001IS.

El solar tiene una superficie de 1.500 m<sup>2</sup>

**1.2 Usos de la edificación.**

Se establece un uso característico Dotacional (Reserva Dotacional – Equipamientos de carácter social). Se establecen como compatibles el resto de los usos dotacionales.

**1.3 Separación a linderos.**

Se establece un retranqueo de cinco metros a la alineación exterior (calle Arturo Soria) y de 4,5 m al resto de los linderos.

**1.4 Alineaciones y rasantes.**

Serán libres dentro de los retranqueos marcados.

**1.5 Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad de la parcela será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre la parcela neta. Se excluirá del cómputo de la edificabilidad las superficies bajo rasante destinadas a aparcamiento, instalaciones o servicios vinculados al uso.

**1.6 Altura máxima de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos sobre la rasante exterior. Por encima de dicha altura solo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

**1.7 Dotación de plazas de aparcamiento.**

Se reservará espacio para aparcamiento, bien sea en superficie, bien sea bajo rasante, con un número de plazas correspondiente a la siguiente relación:

1 plaza por cada 75 m<sup>2</sup> de superficie edificable.

**1.8 Uso característico y usos secundarios.**

Tendrá la consideración de uso característico el que corresponde a la calificación del suelo que específicamente se establece en la ordenación. Se considerarán compatibles con el uso dotacional característico el resto de los equipamientos cuando sean objeto de agrupación para organizarse en un único edificio o complejo de uso múltiple.

PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

CAPÍTULO III.06.-

EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial seguirá la tramitación establecida en los artículos 59 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. La aprobación inicial del Plan Especial es competencia la Comisión de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

José Luis González Sánchez  
Arquitecto  
Departamento de Arquitectura de la Diócesis de Alcalá de Henares

PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES

TÍTULO IV.-

RESUMEN EJECUTIVO

---

**PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES**

Se incorpora en la presente modificación un Resumen Ejecutivo de acuerdo a lo establecido en el artº 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como el artº 56 bis de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**CAPÍTULO IV.01.-**

**ÁMBITO DEL PLAN**

El solar objeto del presente Plan Especial se encuentra situado en la calle Arturo Soria 5 de Alcalá de Henares, dentro del barrio de la Garena. Su referencia catastral es 7015104VK6871N0001IS.

El solar tiene una superficie de 1.500 m<sup>2</sup>

**CAPÍTULO IV.02.-**

**OBJETO Y ALCANCE DEL PLAN**

Se redacta el presente Plan Especial con objeto de modificar el código asignado dentro de los usos dotacionales a la parcela ubicada en la calle Arturo Soria 5, regulada por el Plan Parcial del Sector 101 (La Garena).

**1.1 Usos de la edificación.**

Se establece un uso característico Dotacional (Reserva Dotacional – Equipamientos de carácter social). Se establecen como compatibles el resto de los usos dotacionales.

**1.2 Separación a linderos.**

Se establece un retranqueo de cinco metros a la alineación exterior (calle Arturo Soria) y de 4,5 m al resto de los linderos.

**1.3 Alineaciones y rasantes.**

Serán libres dentro de los retranqueos marcados.

**1.4 Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad de la parcela será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre la parcela neta. Se excluirá del cómputo de la edificabilidad las superficies bajo rasante destinadas a aparcamiento, instalaciones o servicios vinculados al uso.

**1.5 Altura máxima de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos sobre la rasante exterior. Por encima de dicha altura solo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

**1.6 Dotación de plazas de aparcamiento.**

Se reservará espacio para aparcamiento, bien sea en superficie, bien sea bajo rasante, con un número de plazas correspondiente a la siguiente relación:

1 plaza por cada 75 m<sup>2</sup> de superficie edificable.



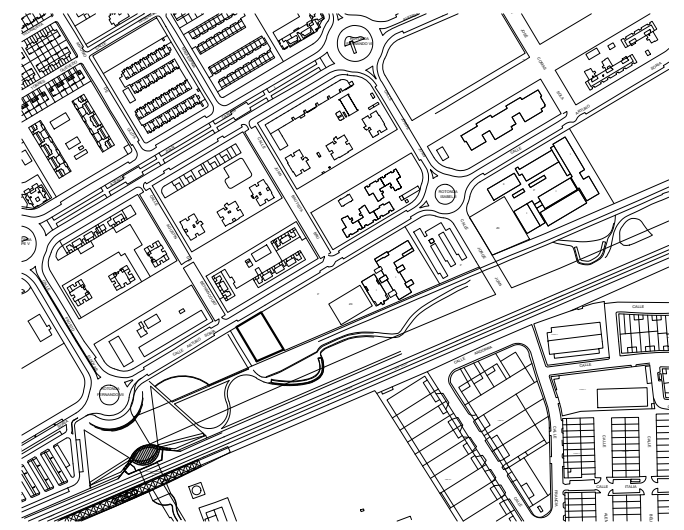
**PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL  
CALLE ARTURO SORIA 5 – ALCALÁ DE HENARES**

**1.7 Uso característico y usos secundarios.**

Tendrá la consideración de uso característico el que corresponde a la calificación del suelo que específicamente se establece en la ordenación. Se considerarán compatibles con el uso dotacional característico el resto de los equipamientos cuando sean objeto de agrupación para organizarse en un único edificio o complejo de uso múltiple.

**CAPÍTULO IV.03.- SUSPENSIÓN CAUTELAR DE ACTOS DE USO DEL SUELO, EDIFICACIÓN Y EJECUCIÓN**

De conformidad con lo establecido por el artículo 70.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la aprobación inicial del expediente de planeamiento conllevará la suspensión de las licencias para la realización de los actos de uso del suelo, construcción y edificación, y ejecución de actividades, en el ámbito afectado por la resolución, identificado en la documentación gráfica adjunta del presente Plan Especial. Este precepto ha de ponerse en relación con lo establecido por el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en el que se dispone que procederá la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, pudiéndose conceder, no obstante, las licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento. Dicha suspensión será efectiva hasta su aprobación definitiva, siendo su plazo máximo de duración de un año, prorrogable por otro.



**SITUACIÓN**

El solar se encuentra situado en la calle Arturo Soria 5 de Alcalá de Henares, dentro del barrio de la Garena.

Referencia catastral: 7015104VK6871N0001IS

Parcela de forma trapezoidal, sensiblemente plana, ocupada por unos módulos prefabricados en los que se ubica provisionalmente el conjunto parroquial. Tiene su frente hacia la calle de acceso y los laterales sur y oeste hacia el parque que rodea al conjunto.

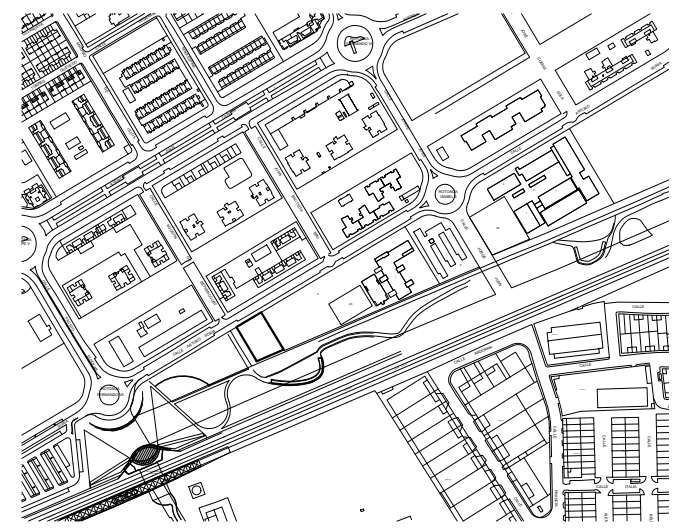
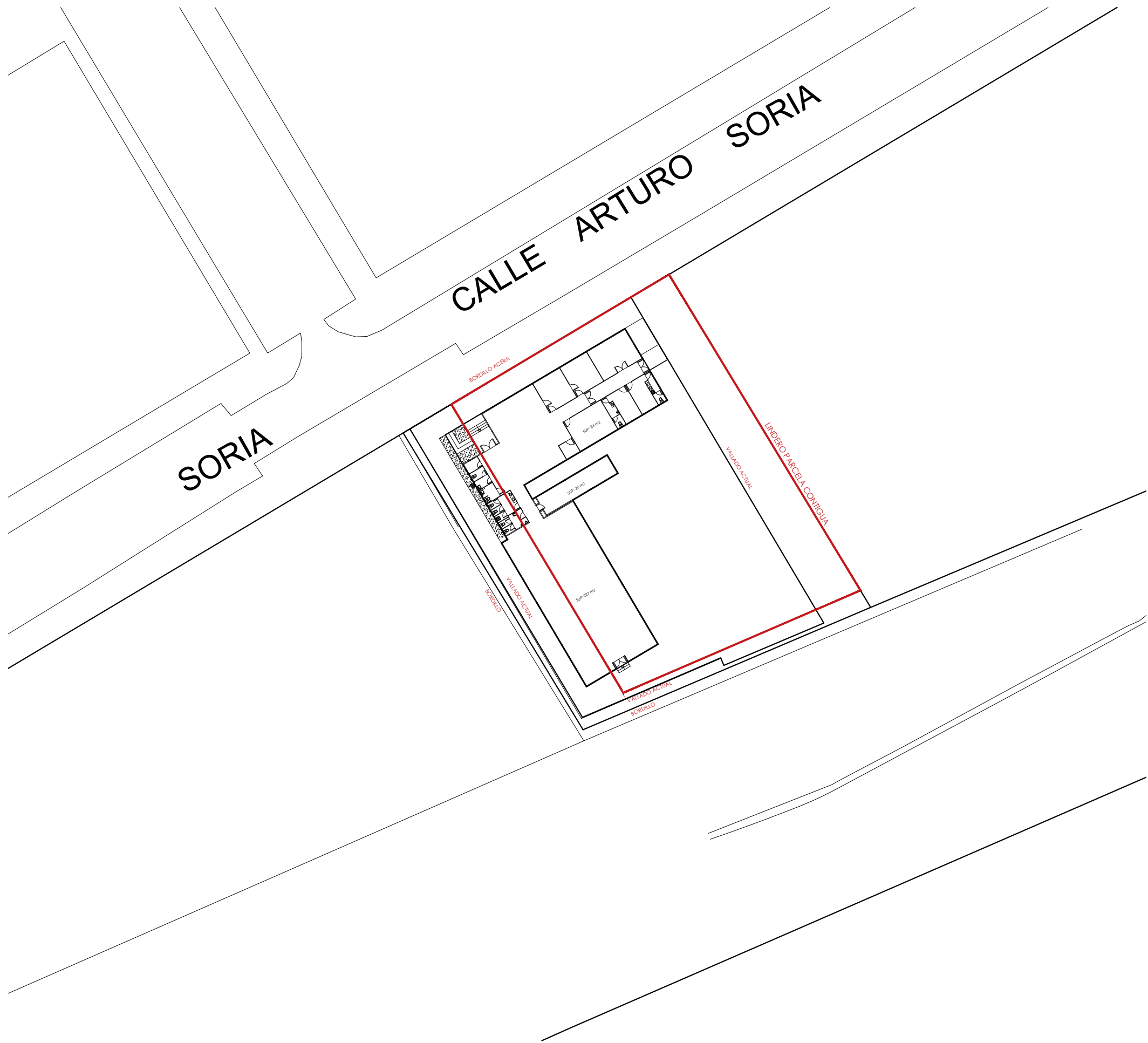
La superficie del solar es de 1.500 m<sup>2</sup>.

PROPIEDAD: Diócesis de Alcalá de Henares

  
 DIÓCESIS DE ALCALÁ DE HENARES  
**PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL**  
 CALLE ARTURO SORIA Nº 5 -ALCALÁ DE HENARES  
 Referencia Catastral - 7015104VK6871N0001IS

PLANO  
**01**  
 ESCALA  
 1/500

PLANO DE INFORMACIÓN  
 SITUACIÓN  
 Y ÁMBITO DE ACTUACIÓN  
 Unidades: m



ESTADO ACTUAL  
 El solar se encuentra ocupado por edificaciones modulares provisionales tipo "Caracola" con una superficie construida total de 597,75 m<sup>2</sup>.

PARCELA - ÁMBITO DE ACTUACIÓN

DIÓCESIS DE ALCALÁ DE HENARES

**PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL**

CALLE ARTURO SORIA Nº 5 -ALCALÁ DE HENARES  
 Referencia Catastral - 7015104VK6871N0001IS

PLANO

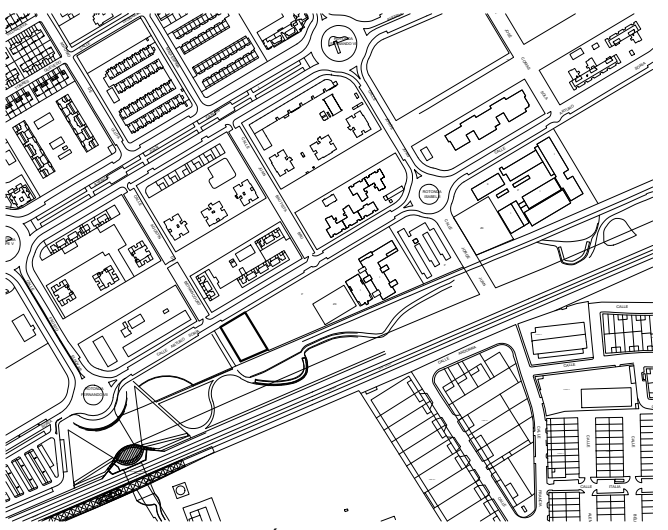
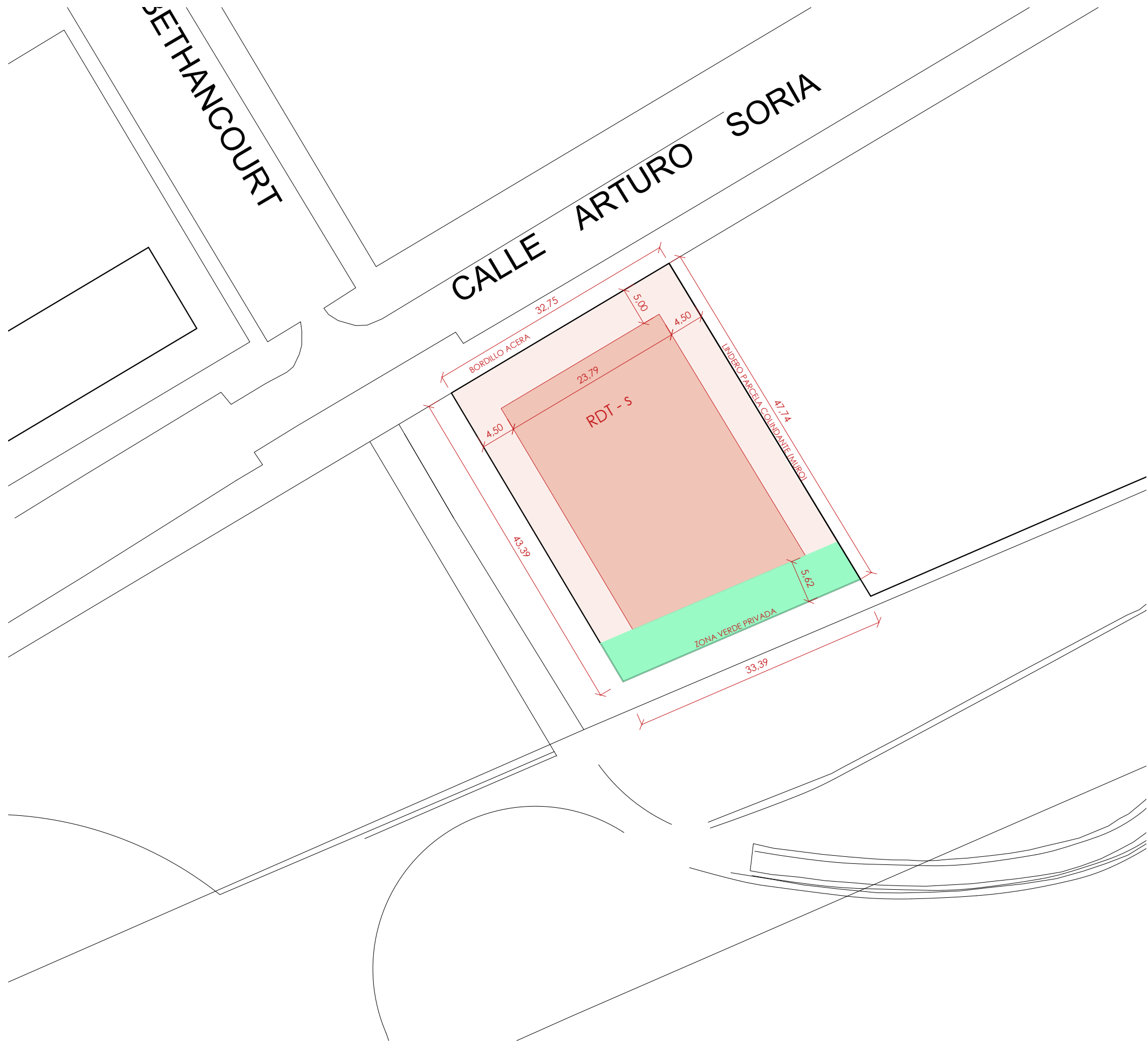
02

ESCALA  
1/500

PLANO DE INFORMACIÓN  
EDIFICACIÓN  
USOS ACTUALES

Unidades: m

JOSÉ LUIS GONZÁLEZ SÁNCHEZ, Arquitecto  
 DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA DE LA DIÓCESIS DE ALCALÁ DE HENARES Diciembre de 2022



**DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

**Definición del ámbito de ordenación.**

Las normas que quedan determinadas en este Plan Especial ordenan el solar ubicado en la calle Arturo Soria 5 de Alcalá de Henares, dentro del barrio de la Garena. Su referencia catastral es 7015104VK6871N0001IS.

La parcela es propiedad de la Diócesis de Alcalá de Henares y tiene una superficie de 1.500 m<sup>2</sup>

**Usos de la edificación.**

Se establece un uso característico Dotacional (Reserva Dotacional - Equipamientos de carácter social). Se establecen como compatibles el resto de los usos dotacionales.

**Separación a linderos.**

Se establece un retranqueo de cinco metros a la alineación exterior (calle Arturo Soria) y de 4,5 m al resto de los linderos.

**Alineaciones y rasantes.**

Serán libres dentro de los retranqueos marcados.

**Edificabilidad máxima.**

La edificabilidad de la parcela será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre la parcela neta. Se excluirá del cómputo de la edificabilidad las superficies bajo rasante destinadas a aparcamiento, instalaciones o servicios vinculados al uso.

**Altura máxima de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos sobre la rasante exterior. Por encima de dicha altura solo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

**Dotación de plazas de aparcamiento.**

Se reservará espacio para aparcamiento, bien sea en superficie, bien sea bajo rasante, con un número de plazas correspondiente a la siguiente relación:

1 plaza por cada 75 m<sup>2</sup> de superficie edificable.

**Uso característico y usos secundarios.**

Tendrá la consideración de uso característico el que corresponde a la calificación del suelo que específicamente se establece en la ordenación. Se considerarán compatibles con el uso dotacional característico el resto de los equipamientos cuando sean objeto de agrupación para organizarse en un único edificio o complejo de uso múltiple.

**ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN**

  
 DIÓCESIS DE ALCALÁ DE HENARES  
**PLAN ESPECIAL DE REDES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL**  
 CALLE ARTURO SORIA Nº 5 -ALCALÁ DE HENARES  
 Referencia Catastral - 7015104VK6871N0001IS

PLANO  
**03**  
 ESCALA  
 1/500

PLANO DE ORDENACIÓN  
 CALIFICACIÓN DEL SUELO  
 USOS Y ORDENANZAS  
 Unidades: m