

# **MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO 21-A “CIUDAD DEL AIRE” DEL PGOU DE ALCALÁ DE HENARES**



**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

**MARZO de 2024**

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
Área de Desarrollo Urbano Sostenible  
Concejalía de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda y Movilidad  
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística



**ÍNDICE**

<b>BLOQUE 1</b>	<b>DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA .....</b>	<b>3</b>
1.1	<b>MEMORIA DE INFORMACIÓN .....</b>	<b>3</b>
1.1.1	OBJETIVO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....	3
1.1.2	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS DEL POLÍGONO 21-A “CIUDAD DEL AIRE” .....	3
1.1.3	INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	5
1.1.4	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	11
1.2	<b>PLANOS DE INFORMACIÓN .....</b>	<b>12</b>
	I-01 DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	12
<b>BLOQUE 2</b>	<b>DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL.....</b>	<b>13</b>
2.1	<b>DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADO .....</b>	<b>13</b>
<b>BLOQUE 3</b>	<b>DOCUMENTACIÓN NORMATIVA .....</b>	<b>14</b>
3.1	<b>MEMORIA DE ORDENACIÓN .....</b>	<b>14</b>
3.1.1	OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN .....	14
3.1.2	JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD, CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO .....	15
3.1.3	MARCO NORMATIVO .....	16
3.1.4	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.....	17
3.1.5	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	18
3.1.6	INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN RELACIÓN AL TRÁFICO .....	22
3.1.7	ALCANCE DE LA DOCUMENTACIÓN MODIFICADA .....	23
3.2	<b>NORMATIVA URBANÍSTICA.....</b>	<b>24</b>
3.2.1	ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA URBANISTICA MODIFICADOS.....	24
3.2.2	SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO .....	32
3.2.3	MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO .....	33
<b>BLOQUE 4</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO.....</b>	<b>45</b>
4.1.1	OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN .....	45
4.1.2	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	45
4.1.3	ALCANCE DE LA DOCUMENTACIÓN MODIFICADA .....	49
4.1.4	SUSPENSIÓN CAUTELAR DE ACTOS DE USO DEL SUELO, EDIFICACIÓN Y EJECUCIÓN .....	49
4.1.5	PLANOS DE DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN.....	49
<b>BLOQUE 5</b>	<b>ANEXOS .....</b>	<b>50</b>
5.1	<b>ANEXO 1: COPIA FIEL DE LOS ARTICULOS VIGENTES DEL P.P. QUE SE MODIFICAN .....</b>	<b>50</b>

## BLOQUE 1 DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

### 1.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

#### 1.1.1 OBJETIVO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente modificación puntual del Plan Parcial de mejora del Polígono 21-A es la modificación del régimen de usos de la norma nº 3-Deportivo para la introducción de una serie de actividades bajo el régimen de usos compatibles con el característico, y por tanto limitados al 25% de su superficie. Con ello se pretende complementar y mejorar las prestaciones de las instalaciones deportivas.

El ámbito de actuación de la presente Modificación Puntual se circunscribe a las parcelas de equipamiento público P-11 y P-13 del Polígono 21-A “Ciudad del Aire”.

A petición del Servicio de Licencias del Ayuntamiento, adicionalmente y sin que sea el motivo de la presente modificación, se considera procedente la corrección de una serie de errores y la introducción de algunos incisos aclaratorios relativos a la Norma nº 1-Residencial, a la Norma nº 4-Equipamiento social y comercial, al artº 3.3.2 y al artº 3.9.2. Estos incisos aclaratorios y subsanación de errores no constituyen materia para una modificación de planeamiento y podrían ser objeto de la publicación de un criterio de interpretación. No obstante, dado que se inicia una nueva modificación del Plan Parcial se considera conveniente la corrección de estos aspectos, a fin de facilitar la interpretación de la norma.

El ámbito objeto de la introducción de aclaraciones y subsanación de errores está constituido por las parcelas reguladas por la Norma nº 1-Residencial y la Norma nº 4 Equipamiento social y comercial.

El alcance y justificación de las modificaciones introducidas se detallan pormenorizadamente en la Memoria de ordenación del presente documento.

#### 1.1.2 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS DEL POLÍGONO 21-A “CIUDAD DEL AIRE”

Alcalá de Henares cuenta con Plan General de Ordenación Urbana (PGOU-91), aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de fecha 5 de julio de 1991 (publicado en el BOCM de 18 de julio de 1991). El PGOU clasificó los terrenos del Polígono 21-A como suelo urbano, de uso global residencial. Dicho instrumento de planeamiento general remitió el régimen de este ámbito a la normativa urbanística del planeamiento anterior, como planeamiento incorporado, en concreto, al Plan Parcial de 1971, que fue objeto de una gestión urbanística y de un desarrollo incompleto.

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

El Plan Parcial fue promovido por el INVIED (en aquel momento INVIFAS, del Ministerio de Defensa) en virtud de un convenio suscrito entre dicho organismo autónomo -en su condición de propietario único de los terrenos- y el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   3
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

Dicho Plan Parcial se aprobó con el objetivo de finalizar y completar la urbanización de este ámbito, fundamentalmente en lo que respecta a la trama viaria, las redes de servicios internas y de conexión con el exterior para permitir su total integración, así como mejorar la urbanización existente, permitir la equidistribución de beneficios y cargas mediante el preceptivo Proyecto de Reparcelación y la materialización de la cesión de las superficies dotacionales al Ayuntamiento, y prever una normativa urbanística que se adecuara al régimen previsto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid del año 2001 y que permitiera culminar el proceso de consolidación edificatoria del ámbito.

El Plan Parcial ha sido objeto de tres modificaciones puntuales previas al presente documento:

### 1. Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora

Por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada con fecha 31 de marzo de 2014 se acordó aprobar con carácter definitivo la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A, promovida por el INVIED, que tuvo por objeto la subsanación de diversos errores y contradicciones en relación con diversos parámetros urbanísticos, que fueron modificados con la finalidad de permitir materializar la totalidad del aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento en diversas parcelas, manteniendo inalterado el parámetro de edificabilidad máxima.

### 2. Modificación nº 2 del Plan Parcial de Mejora

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

### 3. Modificación nº 3 del Plan Parcial de Mejora

Por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada con fecha 15 de noviembre de 2022 se acordó aprobar con carácter definitivo la Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A, promovida por el INVIED, que tiene por objeto el aumento de la densidad máxima de viviendas de las parcelas carentes de edificación, sin modificar la edificabilidad máxima del ámbito, así como la modificación de la calificación del paso restringido ubicado al sur de la parcela P-13 de equipamiento hasta el límite sudeste del ámbito para su inclusión en la red viaria local. Así mismo, se procede a la corrección de diversos errores y discrepancias.

El presente documento constituye la modificación puntual nº 4 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A.

Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión celebrada con fecha 3 de mayo de 2011 fue objeto de aprobación definitiva el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución única del ámbito. Proyecto que ha sido objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad nº 5 de Alcalá de Henares en lo respecta a sus 52 fincas resultantes.

Con fecha 13 de julio de 2022 se firma el acta de recepción parcial de las obras de urbanización del Polígono 21-A.

Finalmente, el 29 de noviembre de 2023 se firma el acta de recepción total de las obras de urbanización del Polígono 21-A. El polígono se encuentra recepcionado por este Ayuntamiento y de acuerdo al artº 21.2 de la LSCM 9/2001 tiene la condición de suelo urbano consolidado.

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4</b>	<b>PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU</b>	Página   4
<b>DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL</b>	<b>MARZO DE 2024</b>	

### 1.1.3 INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

El ámbito de actuación de la presente Modificación Puntual se circunscribe a las parcelas de equipamiento público P-11 y P-13 del Polígono 21-A “Ciudad del Aire” reguladas por la norma nº 3-Deportivo. Como se justificará más adelante las aclaraciones y subsanación de errores introducidos en la Norma nº 1-Residencial y la Norma nº4 Equipamiento social y comercial, no constituyen en sí mismas modificaciones de planeamiento.

#### 1.1.3.1 Encuadre territorial

Las parcelas de equipamiento dotacional P-11 y P-13 se encuentran ubicadas en el polígono de uso global residencial P-21A. Dicho sector se encuentra recientemente reurbanizado y se encuentra edificado en un porcentaje aproximado del 50%. 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). La recepción del polígono tuvo lugar el 29 de noviembre de 2023.

Las parcelas P-11 y P-13 se encuentran situadas al sureste del Polígono 21-A



Imagen aérea del Polígono 21-A. En rojo, las parcelas P-11 y P-13

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   5
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

**1.1.3.2 Afecciones sectoriales**

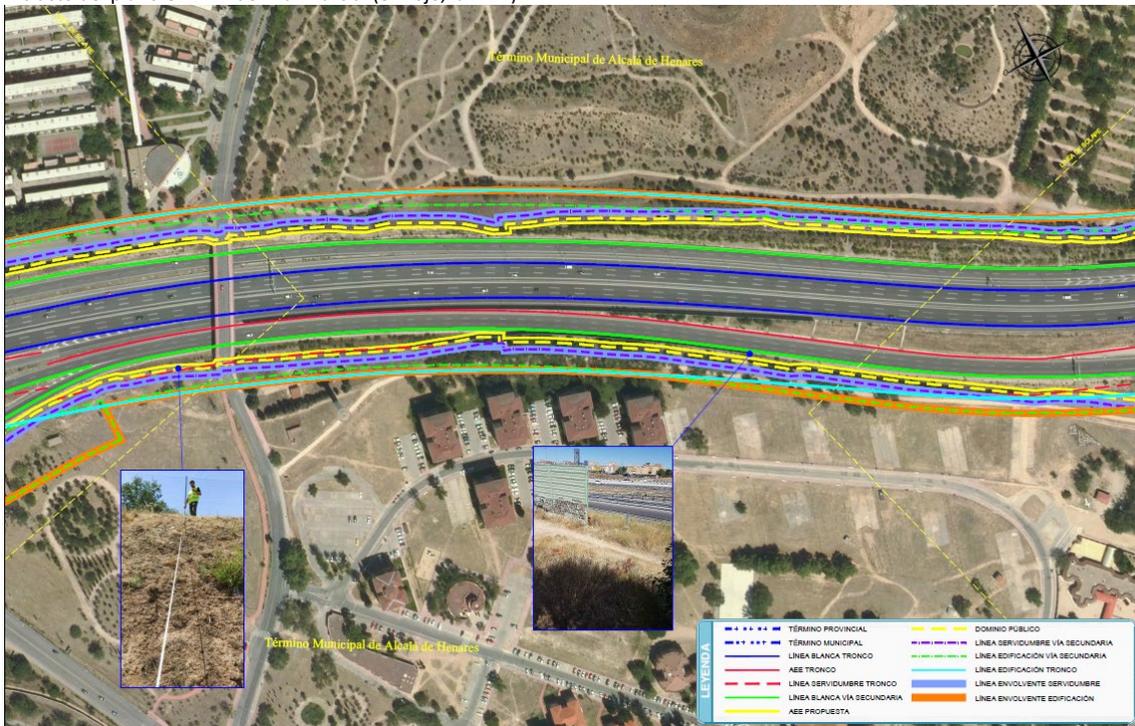
**Autovía A-2**

La parcela P-11 se encuentra afectada por la Autovía A-2. El Plano ORD.17 incluido con motivo de la Modificación nº 3 en el texto refundido del Plan Parcial refleja las distintas líneas de dominio, servidumbre y límite de edificación derivadas de la Ley 37/2015 y del estudio de delimitación de tramo urbano.

En dicho plano se puede apreciar una leve afección de la línea límite de edificación en el extremo sureste de la misma, que no compromete en absoluto el desarrollo de la parcela.



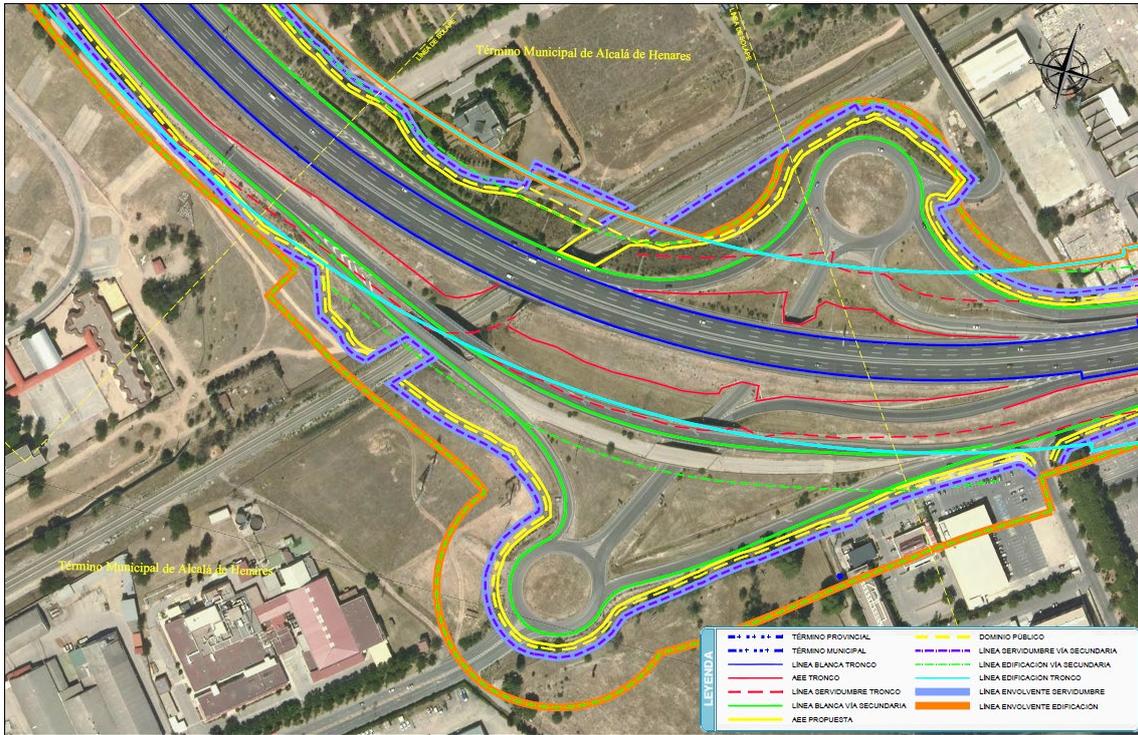
Extracto del plano ORD.17 del Plan Parcial (en rojo, la P-11)



Extracto del Estudio de Delimitación de Tramo Urbano. Hoja R02-41

Registro Salida: - - CSV:15245264163073564123 - https://sede.ayto-alcaldenharen.es/validacion

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4</b>	<b>PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU</b>	Página   6
<b>DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL</b>	<b>MARZO DE 2024</b>	



Extracto del Estudio de Delimitación de Tramo Urbano. Hoja R02-42

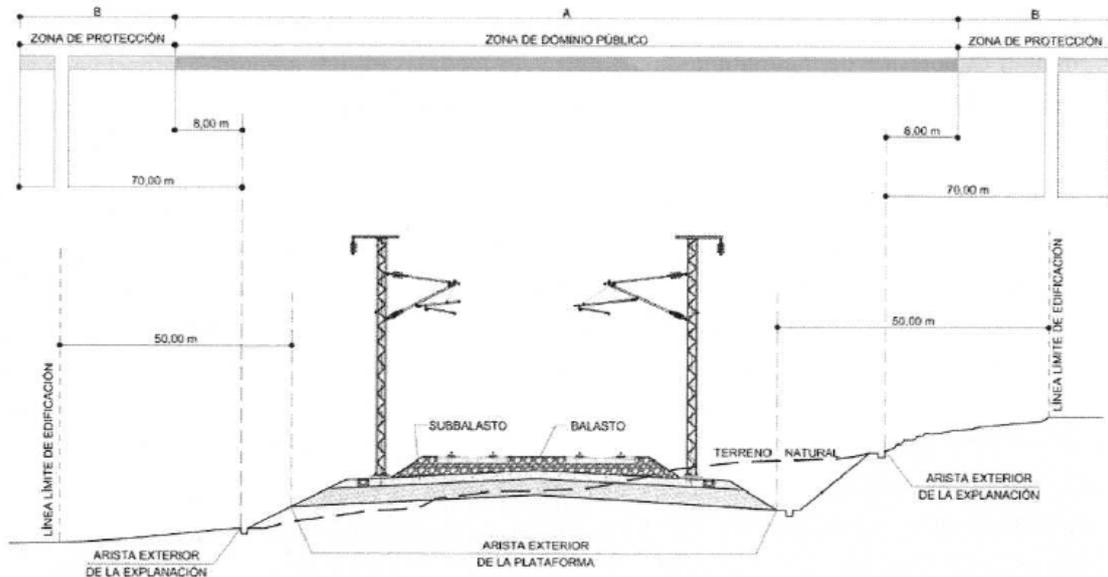
### Línea FFCC

Las parcelas P-11 y P-13 se sitúan en la margen izquierda (dirección Madrid) de la traza ferroviaria de Red Convencional de la Línea 200 -MADRID-CHAMARTIN-BARNA-EST. DE FRANÇA del EJE 02 - Madrid Chamartín-Zaragoza-Lleida- Barcelona- Portbou/Cerbere-.

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

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

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



Con motivo de la Modificación nº 3 se introdujo en el Texto Refundido del Plan Parcial las referencias legislativas en relación con la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

**Vías Pecuarias**

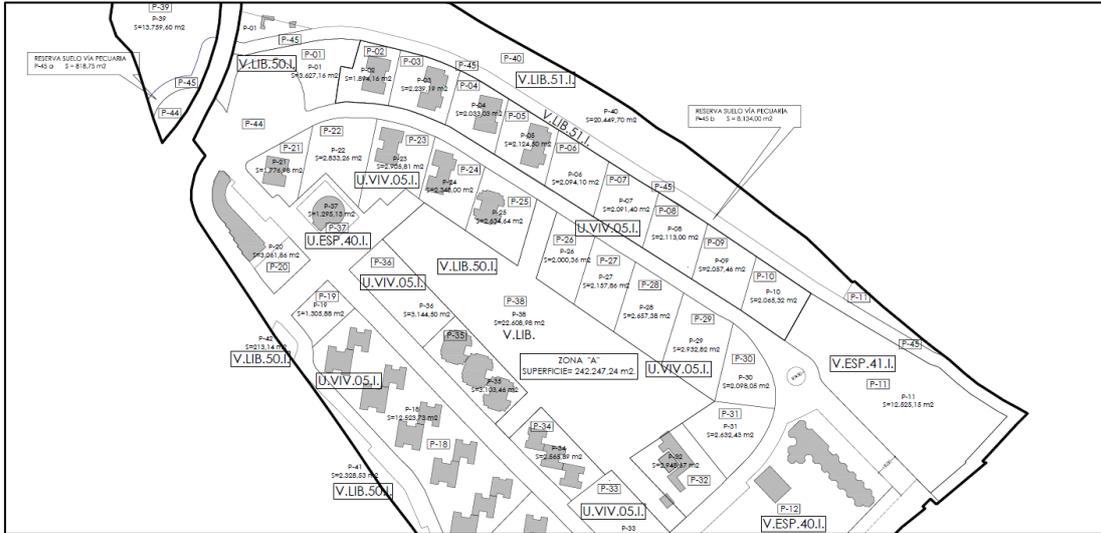
La parcela P-11 linda por dos de sus lados con la Vía Pecuaria Colada de Villamalea. De acuerdo con el Plan Parcial dicha colada constituye la parcela P-45, con una superficie total, dentro del ámbito del P-21A, de 8.134 m<sup>2</sup>.

La Vía Pecuaria Colada de Villamalea fue objeto de modificación de trazado precisamente con motivo de la aprobación en 2010 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A. Con anterioridad a dicho plan, el trazado original de la vía pecuaria discurría por el eje de la actual calle Virgen de Loreto, que fue urbanizada de acuerdo con el primigenio Plan Parcial de 1971.

De este modo, es precisamente en el Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A de 2010 donde se define el nuevo trazado de la Colada de Villamalea. A tal efecto en el plano ORD-11 del Plan Parcial se define una parcela P-45 que corresponde con la red supramunicipal de vía pecuaria con el nuevo trazado de la Colada de Villamalea.

Registro Salida: - - CSV:15245264163073564123 - https://sede.ayto-alcaldedehenares.es/validacion

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   8
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	



Extracto del Plano ORD-11 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A

El 9 de diciembre de 2020 se firma por parte del Jefe de Servicio de Vías Pecuarias de la Consejería de Medioambiente de la Comunidad de Madrid “Acta de confrontación de vía pecuaria “Colada de Villamalea” relativo al Plan Parcial del Polígono 21-A del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares”, en el que se incluía el amojonado.

Superponiendo el trazado descargado de la Cartografía de las vías pecuarias de la Comunidad de Madrid con la Parcela P-45 se aprecia que hay discrepancias, donde debe primar el deslinde contenido en el Plan Parcial dado que es con este documento con el que se define el nuevo trazado de la Vía Pecuaria.



Superposición parcela P-45 (de redes supramunicipales-vía pecuaria) con el visor cartográfico

### 1.1.3.3 Estructura de la propiedad

Las parcelas P-11 y P-13 son propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares por cesión gratuita y obligatoria derivada del desarrollo del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A. Se trata de una finca de carácter demanial, por proceder de la cesión de redes públicas locales obligatoria.

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4</b>	<b>PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU</b>	Página   9
<b>DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL</b>	<b>MARZO DE 2024</b>	

#### 1.1.3.4 Topografía. Características físicas del terreno

Desde el punto de vista topográfico las parcelas son prácticamente llanas. La cota media del terreno se sitúa en los 590-592 m.s.n.m. aproximadamente.

De acuerdo con lo recogido en el Plan Parcial del P-21A, la parcela P-11 tiene una superficie de 12.525,15 m<sup>2</sup> y la P-13 de 7.431,33 m<sup>2</sup>

#### 1.1.3.5 Servicios e infraestructuras existentes

El Polígono 21-A se encuentra recientemente reurbanizado de acuerdo al Proyecto de urbanización que deriva del Plan Parcial de 2010. La recepción completa de dichas obras se ha producido el 29 de noviembre de 2023, por lo que las parcelas P-11 y P-13 cuentan con todos los servicios necesarios.

#### 1.1.3.6 Fotografías del entorno



Vista de la parcela P-11 desde Calle Virgen de Loreto (Fuente Google Street View)



Vista de la Parcela P-13 desde Calle Barberán y Collar. (Fuente Google Street View)

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   10
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	



Vista de la Parcela P-13 desde Calle Plus Ultra. (Fuente Google Street View)

### 1.1.4 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Como se ha expuesto detalladamente en el epígrafe 1.1.2 las parcelas P-11 y P-13 se encuentran reguladas por el Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A aprobado definitivamente en 2010 y modificado en tres ocasiones. Las dos parcelas se encuentran dentro de la norma nº 3 – Deportivo, cuyo contenido literal es el siguiente:

*“NORMA Nº 3. –DEPORTIVO–.*

*3.10.3.1 Generalidades.*

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

*3.10.3.2 Alineaciones.*

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

*3.10.3.3 Edificabilidad y usos permitidos.*

*Son las definidas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial: Edificabilidad: 9.011,99 m2 para P-11 y 4.295,11 m2 para P-13.*

*Altura máxima de la edificación: 9,00 metros.*

*Usos permitidos:*

*Deportivo en Grupo I y II.*

*Estacionamiento subterráneo de vehículos. Grupos IV y V. Se prohíben todos los usos no especificados anteriormente.*

*3.10.3.4 Condiciones estéticas.*

*Se acepta la composición libre.*

*3.10.3.5 Retranqueos.*

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

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

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

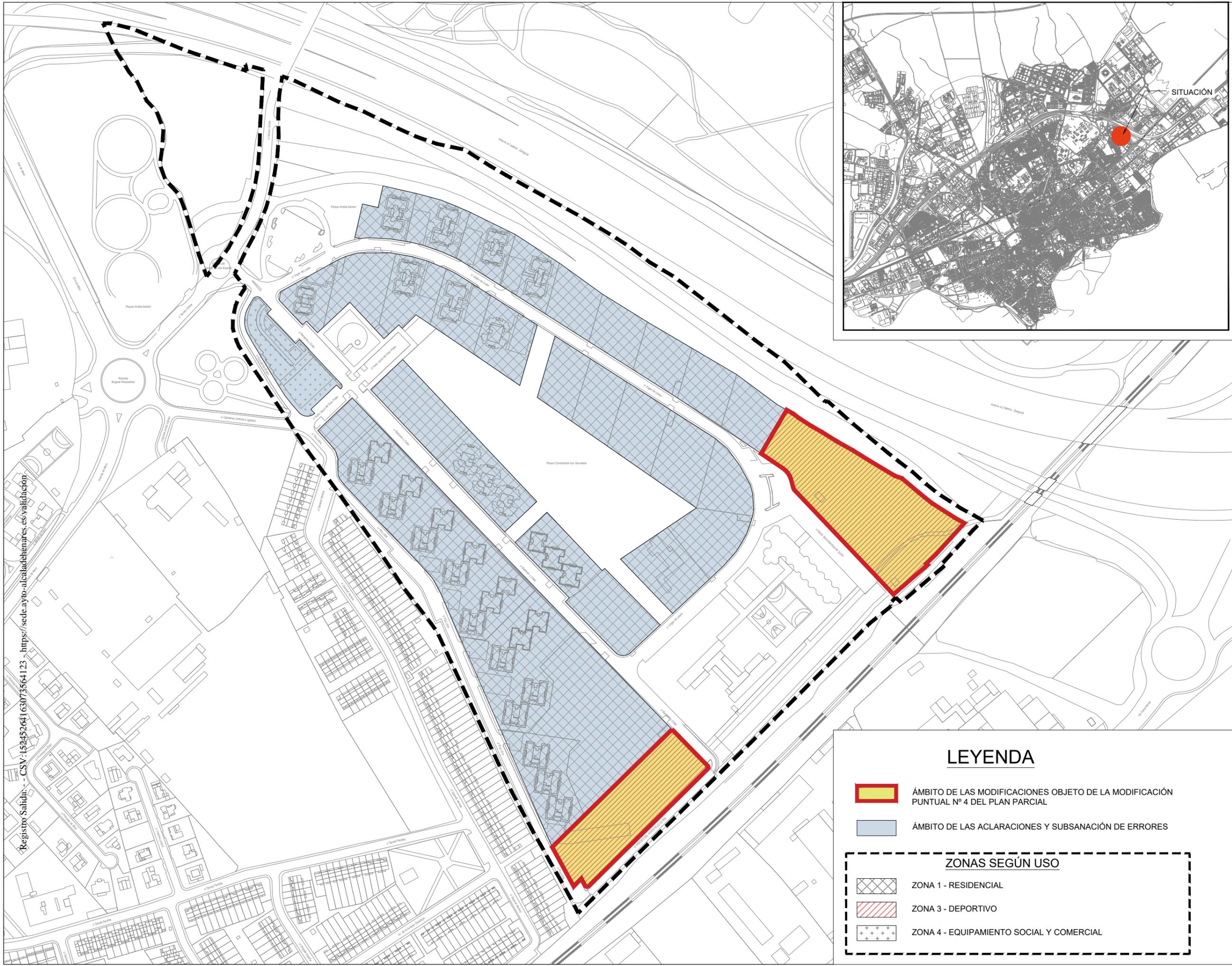
*En todo caso se respetará la línea límite de edificación reflejada en la documentación gráfica.”*

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   11
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

## 1.2 PLANOS DE INFORMACIÓN

### I-01 DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   12
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	



**LEYENDA**

 ÁMBITO DE LAS MODIFICACIONES OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN PARCIAL

 ÁMBITO DE LAS ACLARACIONES Y SUBSANACIÓN DE ERRORES

**ZONAS SEGÚN USO**

 ZONA 1 - RESIDENCIAL

 ZONA 3 - DEPORTIVO

 ZONA 4 - EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL

Registro Saldida: - CSV: 152452641 63073564123 - <https://sede.ayto-alcalalahenares.es/validacion>

FIRMADO POR: JAIMÉ ALONSO, ARQUITECTO MUNICIPAL

**MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL P.G.O.U DE ALCALÁ DE HENARES**

TÍTULO DEL PLANO: **DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Nº DE PLANO: **1.01**

ESCALA: 1/3.000

FECHA EDICIÓN: MARZO 2024

REDACTADO POR: SERV. TEC. PLANEAM.

TRAZADO POR: SERV. TOPOGRAFÍA

**ALCALÁ DE HENARES**  
AYUNTAMIENTO

## BLOQUE 2 DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

De acuerdo con lo recogido en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, “(...) *Quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los Estudios de Detalle y los Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un planeamiento superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística*”.

La presente modificación puntual de Plan Parcial se limita a unas parcelas concretas de suelo urbano consolidado, no incrementa la edificabilidad prevista ni el número de viviendas y se circunscribe a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un planeamiento superior.

Por tanto, reúne todos los requisitos exigidos a los Planes Especiales en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para quedar excluido del procedimiento de evaluación ambiental recogido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Sin embargo, la citada disposición transitoria de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, no cita las modificaciones puntuales de planeamiento de desarrollo a pesar de que su contenido y alcance pueda ser similar al de un Plan Especial. Por tanto, se considera necesaria la redacción de un Documento Ambiental Estratégico simplificado y el sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental de la presente modificación.

### 2.1 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADO

El Documento Ambiental Estratégico simplificado se presenta en volumen independiente siendo parte integral del presente documento.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   13
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

## BLOQUE 3 DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

### 3.1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### 3.1.1 OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

La presente Modificación Puntual de Plan Parcial se redacta de oficio por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en virtud de las competencias establecidas en el artº 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y en los artículos 5 y 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con fecha 23 de enero de 2024 la Concejala Delegada de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda y Movilidad del Ayuntamiento de Alcalá de Henares remite un oficio al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística donde se indica que:

*“se solicita se elabore documento para la Modificación Puntual del Plan Parcial (del polígono 21A) del PGOU, para uso hostelero en la parcela de equipamiento (deportivo) de Ciudad del Aire.”*

La parcela objeto de la solicitud es la P-11 del Plan Parcial del Polígono 21-A, que se encuentra regulada por la norma nº 3 – Deportivo- del citado plan. Analizada la solicitud por parte de los servicios técnicos de planeamiento urbanístico se observa la necesidad de armonizar el régimen de usos de dicha norma con los de la Clave 41 “Equipamiento deportivo intensivo” del PGOU.

El objeto de la presente modificación puntual del Plan Parcial es la modificación del régimen de usos de la norma nº 3-Deportivo para la introducción de una serie de actividades bajo el régimen de usos compatibles con el característico, y por tanto limitados al 25% de su superficie. Con ello se pretende complementar y mejorar las prestaciones de las instalaciones deportivas, con los mismos criterios recogidos en la Clave 41 “Equipamiento deportivo intensivo” que es la norma de referencia del PGOU para las parcelas deportivas de la ciudad.

A petición del Servicio de Licencias del Ayuntamiento, adicionalmente y sin que sea el motivo de la presente modificación, se considera procedente la corrección de una serie de errores y la introducción de algunos incisos aclaratorios relativos a la Norma nº 1-Residencial, a la Norma nº 4-Equipamiento social y comercial, al artº 3.3.2 y al artº 3.9.2. Estos incisos aclaratorios y subsanación de errores no constituyen materia para una modificación de planeamiento y podrían ser objeto de la publicación de un criterio de interpretación. No obstante, dado que se inicia una nueva modificación del Plan Parcial se considera conveniente la corrección de estos aspectos, a fin de facilitar la interpretación de la norma.

El ámbito objeto de la presente modificación está delimitado por las parcelas P-11 y P-13 reguladas por la norma nº 3-Deportivo, que constituyen parcelas de redes públicas de equipamiento de cesión obligatoria.

El ámbito objeto de la introducción de aclaraciones y subsanación de errores está constituido por las parcelas reguladas por la Norma nº 1-Residencial y la Norma nº4 Equipamiento social y comercial.

El presente documento constituye la Modificación nº 4 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A “Ciudad del Aire”.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   14
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

### 3.1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD, CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO

Con motivo de la redacción de un proyecto de centro deportivo municipal en la parcela P-11 del Plan Parcial del Polígono 21-A, se observó una disfunción en la redacción de la Norma nº 3 –Deportivo, de aplicación en la citada parcela. Esta norma afecta tanto a la P-11 como a la P-13 que constituyen parcelas de redes públicas de equipamiento de cesión obligatoria.

La norma limita enormemente los usos admitidos en la parcela a uso estrictamente deportivo y aparcamientos en sótano con una superficie entre 1.000 y 2.500 m<sup>2</sup>. No contempla la admisibilidad de determinados usos compatibles con el deportivo cuya función es precisamente complementar y mejorar la funcionalidad de la instalación deportiva, tales como oficinas propias de la gestión del centro, una cafetería para prestar servicio a sus usuarios, o algunas salas polivalentes.

Estas limitaciones introducidas en la Norma nº 3–Deportivo del Plan Parcial se consideran injustificadas en tanto que la Clave 41 “Deportivo Intensivo” de las NNUU del PGOU sí contempla un amplio abanico de usos compatibles con las instalaciones deportivas, precisamente para poder disponer, entre otros, de los servicios complementarios citados anteriormente. La Clave 41 es la norma zonal de aplicación a todas aquellas parcelas deportivas reguladas directamente por el PGOU, y además, de referencia para la redacción de las distintas normas zonales de carácter deportivo de los posteriores planes parciales de desarrollo. De hecho, en la mayoría de planes parciales se remite a la citada clave para regular las parcelas deportivas. Sin embargo, en el Plan Parcial del Polígono 21-A se redactó una norma enormemente limitante sin justificar qué aspectos convertían a las parcelas deportivas previstas en él, en elementos singulares que requiriesen una ordenación distinta a la del resto de la ciudad y una limitación de usos que condiciona las prestaciones y el servicio que la propia instalación deportiva puede ofrecer a los usuarios.

La ordenación urbanística debe evitar dar un tratamiento urbanístico diferenciado a ámbitos susceptibles de trato homogéneo (artº 33 de la LSCM 9/2001). No parece justificable que las instalaciones deportivas públicas estén limitadas a prestar distintos servicios en función del sector en el que se encuentren. Se considera necesario que la Norma nº 3–Deportivo del Plan Parcial se armonice con la Clave 41 “Deportivo Intensivo” del PGOU y de esta forma homogeneizar las condiciones de uso aplicables a las distintas parcelas deportivas.

La finalidad de la presente modificación es la mejora de la funcionalidad de las parcelas deportivas de equipamiento público incluidas en el Plan Parcial del P-21A, mediante la incorporación de una serie de usos compatibles (ya previstos en la Clave 41) que complementen y mejoren las prestaciones de las instalaciones deportivas. La condición de uso compatible limita su extensión al 25% de la superficie del característico por lo que no se ve alterada la función prevista para las parcelas deportivas.

La descripción y justificación pormenorizada de los usos introducidos se desarrolla posteriormente en el epígrafe 3.1.5. de la presente memoria.

El artº 3 de la LSCM 9/2001 establece como uno de los principios rectores de la ordenación urbanística *“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”*

La LSCM 9/2001 concibe las redes públicas como un conjunto de elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios con la finalidad de dar un servicio integrado. Supone un concepto superador de la clásica división establecida en el Reglamento de Planeamiento, que en el caso de las redes locales, y salvando el cincuenta por ciento mínimo destinado a espacios libres, se destinan indistintamente a

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4</b>	<b>PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU</b>	Página   15
<b>DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL</b>	<b>MARZO DE 2024</b>	

equipamientos sociales, educativos, culturales, sanitarios, deportivos, recreativos, administrativos,...etc. conforme se establece en el art 36 de la mencionada ley. Todo ello en aras de facilitar la política de implementación de equipamientos públicos de cada municipio.

En el marco de los principios rectores de la ordenación urbanística, cabe señalar que 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 (en adelante TRLSRU 7/2015), establece en su artº 3 (que define el Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible) lo siguiente:

*(...) Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:*

*(...) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente. (...)*

En virtud de lo anteriormente expuesto, se considera que la flexibilización de usos que se pretende en la presente modificación es oportuna, conveniente y de interés general. La modificación se ajusta a las determinaciones sobre dotaciones públicas que hace la LSCM 9/2001 y se adapta plenamente al Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible que establece el TRLSRU 7/2015.

Como consecuencia de la presente modificación puntual, las parcelas P-11 y P-13 ven racionalizadas sus condiciones y posibilidades de desarrollo y flexibilizan su destino al adaptar sus determinaciones de ordenación pormenorizada a las necesidades reales de los potenciales usos, en cualquier caso, compatibles con el entorno. Es decir, se facilita su materialización como dotaciones de servicio a la población favoreciendo con ello su viabilidad y facilitando la estrategia municipal en materia de equipamientos públicos.

### 3.1.3 MARCO NORMATIVO

El presente documento, ha adecuado su contenido y observado, según proceda, la legislación y regulación básica y de carácter sectorial que se detalla y a su desarrollo normativo y reglamentario:

- Plan General de Ordenación urbana de Alcalá de Henares (PGOU-91)
- Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A “Ciudad del Aire”
- 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, y los reglamentos que la desarrollan.
- Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y los reglamentos que la desarrollan.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

### 3.1.3.1 La modificación puntual del plan parcial en el marco de la LSCM 9/2001

El artº 67.1 de la LSCM 9/2001, señala que cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística, debe ser establecida mediante la misma clase del Plan alterado y siguiendo el mismo procedimiento seguido para su aprobación.

El objeto de la modificación responde a una **modificación de determinaciones pormenorizadas** del Plan Parcial. No se modifica ni el uso global del sector, ni el aprovechamiento del mismo, ni ninguna otra de las determinaciones estructurantes establecidas en el artº 35 de la LSCM 9/2001. Tampoco se modifica ninguna determinación pormenorizada establecida en el ámbito por el Plan General.

De acuerdo con el artº 13 y siguientes de la LSCM 9/2001 el polígono 21A tiene consideración de suelo urbano consolidado.

### 3.1.3.2 La modificación puntual del plan parcial en el marco del TRLSRU 7/2015

De acuerdo con los tipos de actuaciones de transformación urbanística, establecidos por el artº 7 del TRLSRU 7/2015, el presente documento es una modificación de lo que en su día fue una actuación de reforma de la urbanización (Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A de 2010). Finalizado el proceso urbanizador el suelo se encuentra en la situación básica de suelo urbanizado.

La presente modificación no constituye una actuación de transformación urbanística.

### 3.1.3.3 La modificación puntual del plan parcial en el marco del PGOU-91

El artº 2.2.10 del Capítulo 2 del Título II de las NNUU del PGOU establece como condición para la redacción de los planes parciales de desarrollo que *“Las ordenanzas de los Planes Parciales podrán ampliar el contenido de estas Normas Urbanísticas, pero deberán respetar su criterio y terminología para facilitar la uniformidad normativa de los diferentes documentos de planeamiento”*

En el caso que nos ocupa, la Norma nº 3 –Deportivo del Plan Parcial del P-21A no respeta ni los criterios ni siquiera la terminología de las normas urbanísticas del PGOU, en particular de la Clave 41 “Deportivo intensivo”. Además, lo hace sin que medie justificación alguna para establecer criterios mucho más restrictivos.

Por ello, la presente modificación viene a subsanar este defecto y a armonizar la Norma nº 3 –Deportivo del Plan Parcial del P-21A con la Clave 41 “Deportivo intensivo” que es la norma de referencia del PGOU para las parcelas deportivas de la ciudad.

## 3.1.4 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

### Alternativa 0: Situación actual

Dentro del estudio de alternativas se debe analizar en primer lugar el mantenimiento de la ordenación actual sobre la parcela.

Esto supone que el centro deportivo no podrá sino disponer de espacios de uso exclusivamente deportivo y por tanto no puede albergar una cafetería para sus usuarios, ni una pequeña oficina de gestión del centro ni salas polivalentes donde de forma puntual puedan realizarse actividades que no sean

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4</b>	<b>PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU</b>	Página   17
<b>DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL</b>	<b>MARZO DE 2024</b>	

estrictamente deportivas, lo que limita dar servicio a muchas de las demandas manifestadas por los vecinos del Polígono 21-A a la Concejalía de Urbanismo.

Además, la limitación de tener que ejecutar la dotación de plazas de aparcamiento en sótano, supone un aumento de costes que compromete la viabilidad económica de la implantación del equipamiento público que se pretende ejecutar.

#### **Alternativa 1: Modificación nº4 del Plan Parcial**

La primera alternativa es la redacción de una nueva modificación puntual del Plan Parcial, que permita la introducción en las citadas parcelas de los usos compatibles que ya se encuentran incluidos en la Clave 41 del PGOU y con ello mejorar las prestaciones de las instalaciones deportivas y atender a las demandas vecinales.

La justificación de este cambio ha quedado justificada en el epígrafe 3.1.2 de este documento, y con ello se consigue destinar la citada parcela a un uso perfectamente adecuado a su entorno y características.

#### **Selección de alternativa más adecuada**

En consecuencia, de lo anteriormente expuesto, se considera que la alternativa más adecuada, en cumplimiento del artº 3 del TRLSRU 7/2015, es la alternativa nº 1.

### **3.1.5 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL**

Como se ha explicado anteriormente el objeto de la presente modificación puntual del Plan Parcial es la modificación del régimen de usos de la norma nº 3-Deportivo para la introducción de una serie de actividades bajo el régimen de usos compatibles con el característico.

El ámbito objeto de la presente modificación está constituido por las parcelas P-11 y P-13 reguladas por la norma nº 3-Deportivo.

La modificación que es precisa introducir en la ordenación pormenorizada es las siguiente:

- **Incorporación de usos compatibles en la norma nº 3-Deportivo (Artº 3.10.3.3)**

Con ello se persigue armonizar la ordenanza deportiva del Plan Parcial con la ordenanza deportiva de referencia del Plan General que es la Clave 41 "Equipamiento deportivo intensivo", de forma que se mejoren las prestaciones de las instalaciones deportivas con la introducción de determinados usos compatibles y por tanto limitados al 25% de su superficie. Esto supone la inclusión en la parcela de los siguientes usos:

- Automóvil: Grupo I. (el grupo IV y V ya estaban admitidos)
- Oficinas: Grupo II al servicio de la actividad característica.
- Hostelería: Grupo II al servicio de la actividad característica.
- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión: Grupos I y II.

De acuerdo con las definiciones de usos recogidas en el Título V de las NNUU del PGOU los usos y grupos introducidos corresponden con:

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4</b>	<b>PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU</b>	Página   18
<b>DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL</b>	<b>MARZO DE 2024</b>	

- Uso Automóvil Grupo I: Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios abiertos.
- Uso Oficinas Grupo II. Servicios de consulta, asesoría, centros de trabajo terciario, despachos o estudios sin servicio directo al público (63, 756, 83, 84, 86, 962 y 964 de la CNAE).
- Uso Hostelero Grupo II. Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes, sin espectáculos. (rúbricas 651 y 653).
- Uso Sociocultural, espectáculos y salas de reunión Grupo I: Establecimientos hasta doscientos usuarios.
- Uso Sociocultural, espectáculos y salas de reunión Grupo II: Establecimientos entre doscientos y mil usuarios.

El grupo I del uso Automóvil define los estacionamientos de vehículos en espacios abiertos. Es decir, los aparcamientos en superficie. La omisión de este grupo en la ordenación vigente debe considerarse un error, en tanto que la dotación obligatoria de aparcamiento de una instalación deportiva de carácter público no justifica en sí misma la ejecución de un aparcamiento subterráneo, que son los definidos en los grupos IV y V. Por tanto, debe preverse la incorporación del grupo I para permitir también la materialización de la dotación obligatoria de aparcamiento en superficie para el uso deportivo establecidas en el art 5.13.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

La incorporación del Grupo II del uso Oficinas (sin servicio directo al público) al servicio de la actividad deportiva, responde a la lógica de permitir prever unas pequeñas oficinas de gestión del propio centro deportivo, algo común a todas las parcelas reguladas por el clave 41 “deportivo intensivo”.

El grupo II del uso hostelero define los establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes, sin espectáculos. Su inclusión permitiría la implantación de una cafetería al servicio de los usuarios de la instalación deportiva lo que, como se ha justificado, redundaría en la mejora de las prestaciones del edificio.

Por último, se incluyen también el uso Sociocultural, espectáculos y salas de reunión en sus grupos I y II (establecimientos hasta 1000 usuarios), lo que permite la inclusión de salas de reunión, talleres, etc...que doten de mayor versatilidad al centro deportivo y cuyo uso pueda complementar y mejorar el característico, sin perder éste su carácter al encontrarse limitados los usos compatibles al 25% de la superficie del uso característico.

La inclusión de los citados usos compatibles responde a lo descrito anteriormente y a la propia necesidad de armonizar las distintas normas relativas a instalaciones deportivas.

A petición del Servicio de Licencias del Ayuntamiento, adicionalmente y sin que sea el motivo de la presente modificación, se considera procedente la corrección de una serie de errores y la introducción de algunos incisos aclaratorios relativos a la Norma nº 1-Residencial, a la Norma nº 4-Equipamiento social y comercial, al artº 3.3.2 y al artº 3.9.2. Estos incisos aclaratorios y subsanación de errores no constituyen materia para una modificación de planeamiento y podrían ser objeto de la publicación de un criterio de interpretación. No obstante, dado que se inicia una nueva modificación del Plan Parcial se considera conveniente la corrección de estos aspectos, a fin de facilitar la interpretación de la norma.

El ámbito objeto de la introducción de aclaraciones y subsanación de errores está constituido por las parcelas reguladas por la Norma nº 1-Residencial y la Norma nº4 Equipamiento social y comercial.

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4</b>	<b>PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU</b>	Página   19
<b>DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL</b>	<b>MARZO DE 2024</b>	

Los incisos aclaratorios y subsanación de errores que son precisos introducir en la ordenación pormenorizadas son las siguientes:

- **Artº 3.3.2 Parcelaciones.**

Dadas las consultas recibidas al respecto se considera necesario recalcar que de las posteriores segregaciones o agrupaciones de parcelas no podrán derivarse soluciones edificatorias que no se ajusten a los parámetros tipológicos definidos en el Plan Parcial.

- **Artº 3.9.2 Tipologías**

Dentro de este artículo se define que la separación entre bloques no será inferior a la mitad de la altura del bloque más alto, estableciendo un mínimo de 12 m para los bloques residenciales que cuentan con alturas que oscilan mayoritariamente entre los 19 y los 28 m. Sin embargo, no establece un criterio claro para las edificaciones secundarias definidas en el artº 5.1.39 de las NNUU del PGOU. Este artículo define éstas como la edificación que, dentro de cada parcela y sin sobrepasar la altura de planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el patio de parcela o su superficie libre, cuando esta ocupación viene autorizada por la Clave de aplicación. Dentro de este tipo de edificaciones se incluyen habitualmente, en edificios residenciales, por ejemplo, los vestuarios de piscinas comunes o algunos cuartos de comunidad. Parece desproporcionado aplicar un parámetro de separación a otras edificaciones de 12 m cuando éste es un parámetro pensado para edificios de una altura entre 19 y 28m. Por ello se considera necesario introducir una aclaración relativa a este tipo de edificaciones secundarias y establecer una separación mínima de 6 metros que se considera suficiente para una edificación de una sola planta. Este tipo de edificaciones deberá colocarse siempre fuera de los espacios de retranqueo de la parcela. Por otro lado, tampoco resulta congruente aplicar el parámetro de separación entre bloques a edificaciones ubicadas en una misma parcela de uso dotacional. Estas edificaciones tienen una altura muy inferior a los bloques residenciales y por sus propias características no requieren garantizar una separación entre bloques de 12 m. Será en el propio proyecto del equipamiento municipal donde se defina la separación adecuada entre distintos edificios dentro de la misma parcela en función de sus necesidades funcionales y de habitabilidad.

- **Artº 3.10.1.3 Ocupación (Norma nº 1 –Residencial)**

El artículo refleja una ocupación máxima bajo rasante y la refiere exclusivamente al uso garaje aparcamiento. Sin embargo, no incluye el uso de trasteros e instalaciones cuando su naturaleza es la de implantarse también en las plantas bajo rasante y el propio PGOU establece que no son computables a efectos del cálculo de la edificabilidad en su artº 5.1.20, dado que los trasteros deben considerarse servicios vinculados al uso residencial. Por ello se considera necesario incluir expresamente el uso de trasteros e instalaciones en el citado artículo.

- **Artº 3.10.1.7 Retranqueos (Norma nº 1 –Residencial)**

La separación entre bloques es un parámetro definido en el artº 3.9.2 que se encuentra en la normativa urbanística del presente Plan Parcial, pero fuera de la Norma nº 1 Residencial. Sin embargo, este parámetro puede condicionar el cálculo de los retranqueos laterales mínimos, dado que deben cumplirse ambas condiciones, tanto el retranqueo mínimo como la separación a bloques de parcelas colindantes. A los efectos de facilitar la interpretación de la norma se considera necesario introducir en este artículo una llamada de recordatorio del cumplimiento simultáneo del artº 3.9.2.

- **Artº 3.10.1.8 Altura de pisos (Norma nº 1 –Residencial)**

El presente artículo establece una altura mínima de piso en planta baja de 3.50m, que arrastra una condición del art 5.1.28. de las NNUU del PGOU para las plantas bajas de los edificios con acceso directo desde la calle, lo cual tiene sentido para preservar una altura libre adecuada para

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4</b>	<b>PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU</b>	Página   20
<b>DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL</b>	<b>MARZO DE 2024</b>	

locales comerciales. Sin embargo, cuando la planta baja se destina de forma completa a usos residenciales carece de sentido mantener una altura mínima de 3.50m, dado que la altura interior de las viviendas será de 2.50 m y el espacio restante quedará confinado en falso techo desproporcionadamente alto. Debe tenerse en cuenta que además, las probabilidades de que una o varias viviendas de planta baja pretendan transformarse posteriormente en locales comerciales es muy baja, dado que la tendencia del mercado es precisamente la opuesta. Por tanto, se considera necesario introducir la aclaración de que la altura mínima de 3.50m solo es requerida para aquellos edificios con usos no residenciales en planta baja.

- **Artº 3.10.1.10 Usos permitidos (Norma nº 1 –Residencial)**

En el listado de usos compatibles de la norma nº 1 residencial se transcriben aquellos contemplados en la Clave 5 Residencial Intensiva del PGPOU. Solo se contempla el uso garaje aparcamiento para el cumplimiento de la dotación de aparcamiento obligatoria del uso residencial en grupos IV y V, es decir en plantas bajo rasante. El objetivo de esta restricción es que, en las nuevas edificaciones, la dotación se cumpla en espacios bajo rasante, liberando así los espacios libres de parcela para usos estanciales del edificio de viviendas. Sin embargo, los edificios ya construidos del polígono 21-A, ejecutados en los años 80 carecían todos ellos de garajes en plantas sótano, disponiéndose las plazas de aparcamiento en superficie. La norma nº 1 aplica tanto a las nuevas edificaciones como a las existentes (ejecutadas todas ellas antes de la entrada en vigor del Plan parcial de 2010). A los efectos de no dejar en situación de fuera de ordenación dichos aparcamientos en superficie ya ejecutados y no dificultar posteriores proyectos de reforma sobre los mismos se considera necesario introducir un inciso que contemple el grupo I (aparcamientos en superficie) como uso compatible en aquellas parcelas edificadas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Parcial.

A su vez se detecta una incongruencia en determinados grupos del automóvil admitidos. La actual redacción permite el grupo VI “Centros de transporte con atención al público” y el grupo IX “Talleres de reparación y servicio, sin venta de carburantes” del Uso Automóvil. Tales grupos carecen de sentido en el contexto del Polígono 21-A por lo que se eliminan con motivo de la presente modificación.

- **Artº 3.10.4.3 Edificabilidad y usos permitidos (Norma nº 4 –Equipamiento Social y Comercial)**

El listado de usos permitidos de la norma 4 Equipamiento Social y Comercial no contempla el uso aparcamiento (automóvil en términos del PGOU). Esto solo puede considerarse como un error dado que impide la implantación de la dotación obligatoria de aparcamiento que el propio Plan Parcial establece. Por tanto, se considera necesario subsanar este error e introducir como uso compatible el uso automóvil, tanto en superficie (grupo I) como en sótanos (grupos III, IV y V)

- **Artº 3.10.3.5 Retranqueos (Norma nº 3 –Deportivo)**

El artículo define un retranqueo a PASO RESTRINGIDO de 10 metros. Sin embargo, dicho Paso restringido que lindaba con la parcela P-13 por el sur fue eliminado en la Modificación nº 3 pasando a integrarse como un viario más del Polígono. Se considera necesario resolver esta omisión suprimiendo la referencia al paso restringido.

### 3.1.6 INCIDENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN RELACIÓN AL TRÁFICO

Como ya se ha indicado el ámbito de actuación de la presente Modificación Puntual se circunscribe a las parcelas de equipamiento público P-11 y P-13 del Polígono 21-A “Ciudad del Aire”, modificando del régimen de usos de la norma nº 3-Deportivo para la introducción de una serie de actividades bajo el régimen de usos compatibles con el característico, y por tanto limitados al 25% de su superficie. Con ello se pretende complementar y mejorar las prestaciones de las instalaciones deportivas, sin que ello haga alterar la caracterización de la parcela.

De acuerdo con la información facilitada por el Servicio de Infraestructuras de este Ayuntamiento, en la ficha 12 de Estudios de Transporte de la Instrucción de la Vía Pública de Madrid, no se mencionan ratios de generación de tráfico para este tipo de usos (Equipamientos), por lo que nos acogemos a otra legislación existente en España, como es el Decreto 344/2006 de regulación de los estudios de evaluación de la movilidad generada. Esta última establece las siguientes ratios de generación para los siguientes usos:

Viajes generados/día

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

Por lo tanto, la actividad a efectos de generación de viajes sigue siendo la de Equipamientos (20 viajes/100 m<sup>2</sup> de techo).

Concluyendo que a efectos de tráfico la modificación no implica un incremento de generación de viajes inducidos por las parcelas objeto de modificación. La parcela no tiene acceso directo a ningún enlace de la autovía A-2.

A todos los efectos sigue teniendo vigencia el estudio de tráfico incorporado al Texto refundido del Plan Parcial con motivo de la Modificación Puntual nº 3 aprobada definitivamente el 15 de noviembre de 2022.

### 3.1.7 ALCANCE DE LA DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

Como consecuencia de lo anterior la presente Modificación Puntual de Plan Parcial modifica la redacción los siguientes artículos:

**Modificación de artículos:**

- Artº 3.10.3.3 Edificabilidad y usos permitidos (Norma nº 3 –Deportivo)

**Subsanación de errores e introducción de incisos aclaratorios:**

- Artº 3.3.2 Parcelaciones
- Artº 3.9.2 Tipologías
- Artº 3.10.1.3 Ocupación (Norma nº 1 –Residencial)
- Artº 3.10.1.7 Retranqueos (Norma nº 1 –Residencial)
- Artº 3.10.1.8 Altura de pisos (Norma nº 1 –Residencial)
- Artº 3.10.1.10 Usos permitidos (Norma nº 1 –Residencial)
- Artº 3.10.4.3 Edificabilidad y usos permitidos (Norma nº 4 –Equipamiento Social y Comercial)
- Artº 3.10.3.5 Retranqueos (Norma nº 3 –Deportivo)

De acuerdo con el artº 67.3 de la LSCM 9/2001 se incorporan como anexos copia fiel de los artículos vigentes del Plan Parcial que se ven modificados.

Igualmente, en cumplimiento del citado artículo, se redacta un nuevo Texto Refundido Plan Parcial donde queda reflejada la nueva redacción introducida a través de la presente modificación Puntual. Dicho texto refundido forma parte del expediente desde su aprobación inicial.

Autor de la Modificación Puntual nº 4:

Fechado y Firmado digitalmente

Jaime Alonso Cerrato  
Arquitecto Municipal  
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   23
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

## 3.2 NORMATIVA URBANÍSTICA

### 3.2.1 ARTÍCULOS DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADOS

A continuación, se relaciona los artículos de la normativa urbanística modificados, reflejando la comparativa entre la redacción vigente y la modificada. El contenido íntegro de la normativa urbanística queda recogido en el Texto Refundido del Plan Parcial redactado al efecto de la presente Modificación Puntal.

#### 3.2.1.1 MODIFICACIONES OBJETO DE LA PRESENTE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PP

##### Artº 3.10.3.3 Edificabilidad y usos permitidos (Norma nº 3 –Deportivo)

###### Redacción vigente

---

*“3.10.3.3. Edificabilidad y usos permitidos.*

*Son las definidas en la documentación gráfica del presente Plan Parcial:  
Edificabilidad: 9.011,99 m2 para P-11 y 4.295,11 m2 para P-13.  
Altura máxima de la edificación: 9,00 metros.*

*Usos permitidos:  
Deportivo en Grupo I y II.*

*Estacionamiento subterráneo de vehículos. Grupos IV y V.  
Se prohíben todos los usos no especificados anteriormente.”*

###### Redacción modificada<sup>1</sup>

---

3.10.3.3. Edificabilidad y usos permitidos.

Edificabilidad: Es la definida en la documentación gráfica del presente Plan Parcial:

- P-11: 9.011,99 m2c
- P-13: 4.295,11 m2c

Altura máxima de la edificación: 9,00 metros.

Usos pormenorizados de la edificación:

- Uso característico:
- Deportivo. Grupos I y II, en cualquier situación.

- Usos compatibles:
- Automóvil. **Grupo I.** Grupos IV y V **en situación D.** Prohibido en todos los demás casos.
  - Oficinas. **Grupo II, en cualquier situación, al servicio de la actividad característica.**
  - Hostelería. **Grupo II, en cualquier situación, al servicio de la actividad característica. Prohibido en todos los demás casos**

<sup>1</sup> En azul, el texto modificado.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   24
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión. Grupos I y II, en cualquier situación. Prohibido en todos los demás casos.

### 3.2.1.2 MODIFICACIONES POR INTRODUCCION DE ACLARACIONES Y SUBSANACIÓN DE ERRORES

#### Artº 3.3.2 Parcelaciones

##### Redacción vigente

---

##### 3.3.2 Parcelaciones

En el Proyecto de Parcelación no se permitirán parcelas cuyas condiciones de forma no cumplan con las establecidas por las Normas Particulares del presente Plan Parcial, y cuya definición gráfica se concreta en el plano B-11.<sup>2</sup>

##### Redacción modificada<sup>3</sup>

---

##### 3.3.2 Parcelaciones

En el Proyecto de Parcelación no se permitirán parcelas cuyas condiciones de forma no cumplan con las establecidas por las Normas Particulares del presente Plan Parcial, y cuya definición gráfica se concreta en el plano ORD-11. Por ello, de posteriores segregaciones o agrupaciones de parcelas no podrán derivarse soluciones edificatorias que no se ajusten a los parámetros tipológicos definidos en el artº 3.9.2 y en las correspondientes normas zonales.

#### Artº 3.9.2 Tipologías

##### Redacción vigente

---

##### Artº 3.9.2 Tipologías

*Edificación de bloques aislados o adosados. Es aquella ordenación volumétrica compuesta por bloques de edificación separados entre sí por espacios libres.*

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

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

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

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

<sup>2</sup> Donde dice B-11 debe decir ORD-11.

<sup>3</sup> En azul, el texto modificado.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   25
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

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

#### **Redacción modificada<sup>4</sup>**

---

##### Artº 3.9.2 Tipologías

Edificación de bloques aislados o adosados. Es aquella ordenación volumétrica compuesta por bloques de edificación separados entre sí por espacios libres.

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

Separación entre bloques: la distancia o separación entre bloques no será inferior a la mitad de la altura del bloque más alto, o doce (12) metros como mínimo, y respetando siempre los retranqueos definidos en la Norma correspondiente. *La distancia entre bloques y edificaciones secundarias definidas en el artº 5.1.39 de las NNUU del PGOU (tales como vestuarios, cuartos de comunidad, etc...) será de seis (6) metros como mínimo, respetando siempre los retranqueos definidos en la Norma correspondiente. En las parcelas de equipamiento público, la separación entre bloques indicada no será de aplicación entre edificaciones de una misma parcela.*

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

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

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

##### **Artº 3.10.1.3 Ocupación (Norma nº 1 –Residencial)**

#### **Redacción vigente**

---

##### *3.10.1.3 Ocupación.*

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

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

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

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

---

<sup>4</sup> *En azul, el texto modificado.*

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   26
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

### Redacción modificada<sup>5</sup>

---

#### 3.10.1.3 Ocupación.

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

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

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

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

#### Artº 3.10.1.7 Retranqueos (Norma nº 1 –Residencial)

### Redacción vigente

---

#### 3.10.1.7 Retranqueos.

*En las parcelas sin edificar:*

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

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

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

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

### Redacción modificada<sup>6</sup>

---

#### 3.10.1.7 Retranqueos.

En las parcelas sin edificar:

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

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

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

[En cualquier caso debe respetarse la distancia entre bloques definida en el artº 3.9.2](#)

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

---

<sup>5</sup> En azul, el texto modificado.

<sup>6</sup> En azul, el texto modificado.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   27
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

### Artº 3.10.1.8 Altura de pisos (Norma nº 1 –Residencial)

#### Redacción vigente

---

#### 3.10.1.8 Altura de pisos.

La altura libre de suelo terminado a cara inferior de forjado terminado en planta baja será de 3,50 metros y, en las demás plantas será de 2,50 metros.

#### Redacción modificada<sup>7</sup>

---

#### 3.10.1.8 Altura de pisos.

La altura libre de suelo terminado a cara inferior de forjado terminado en planta baja será de 3,50 metros cuando no se destine a uso residencial. En todas las plantas destinadas a uso residencial será, como mínimo, de 2,50 metros.

### Artº 3.10.1.10 Usos permitidos (Norma nº 1 –Residencial)

#### Redacción vigente

---

#### 3.10.1.10 Usos permitidos.

Se admiten los siguientes usos pormenorizados:

Uso característico: Vivienda, Grupo I. Multifamiliar

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

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

Usos pormenorizados de la edificación.

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

a) Automóvil.

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

b) Residencial.

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

c) Industrial y Almacenaje.

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

d) Comercial.

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

e) Oficinas.

---

<sup>7</sup> En azul, el texto modificado.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   28
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

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

f) **Hostelería.**

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

g) **Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

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

h) **Educativo.**

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

i) **Sanitario-asistencial.**

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

j) **Religioso.**

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

k) **Deportivo.**

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

l) **Espacios libres y zonas verdes.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m) **Infraestructura y servicios públicos.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n) **Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

### **Redacción modificada<sup>8</sup>**

#### 3.10.1.10 Usos permitidos.

Se admiten los siguientes usos pormenorizados:

Uso característico: Vivienda, Grupo I. Multifamiliar

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

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

Usos pormenorizados de la edificación.

<sup>8</sup> En azul, el texto modificado.

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4</b>	<b>PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU</b>	Página   29
<b>DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL</b>	<b>MARZO DE 2024</b>	

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

a) Automóvil.<sup>9</sup>

Compatibles los grupos siguientes: IV y V, ambos en situaciones C, D, E, F y G. [Se admite el grupo I en aquellas parcelas edificadas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Parcial.](#) Prohibido en todos los demás casos.

b) Residencial.

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

c) Industrial y Almacenaje.

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

d) Comercial.

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

e) Oficinas.

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

f) Hostelería.

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

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

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

h) Educativo.

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

i) Sanitario-asistencial.

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

j) Religioso.

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

<sup>9</sup> Se suprimen los Grupos VI y IX del Uso Automóvil

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   30
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

k) Deportivo.

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

l) Espacios libres y zonas verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m) Infraestructura y servicios públicos.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n) Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

### Artº 3.10.4.3 Edificabilidad y usos permitidos (Norma nº 4 –Equipamiento Social y Comercial)

#### Redacción vigente

---

##### 3.10.3.3. Edificabilidad y usos permitidos.

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

Altura máxima de la edificación: 7,00 metros.

Usos permitidos y característicos:

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

#### Redacción modificada<sup>10</sup>

---

##### 3.10.3.3. Edificabilidad y usos permitidos.

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

Altura máxima de la edificación: 7,00 metros.

Usos pormenorizados de la edificación:

Usos característicos:

- Comercial en grupos I, II, III y IV en situación A, B, C y D.
- Oficinas, grupos I y II y situación A, B, C y D.

<sup>10</sup> En azul, el texto modificado.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   31
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

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

Usos compatibles:

- **Automóvil. Grupo I. Grupos III, IV y V en situación D. Prohibido en todos los demás casos.**

### Artº 3.10.3.3 Edificabilidad y usos permitidos (Norma nº 3 –Deportivo)

#### Redacción vigente

*“3.10.3.5. Retranqueos.*

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

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

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

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

#### Redacción modificada<sup>11</sup>

3.10.3.5. Retranqueos.

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

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

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

## 3.2.2 SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO

### 3.2.2.1 MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA

La presente Modificación Puntual no tiene incidencia económica ya que no genera nuevas cargas urbanísticas sobre la parcela. Las parcelas P-11 y P-13 son suelo urbano consolidado y tienen la condición de solar, por lo que resultan edificables en las condiciones establecidas por el planeamiento, que en este caso el presente documento viene a modificar y complementar.

### 3.2.2.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA Y DE IMPACTO EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

La presente Modificación Puntual de Plan Parcial no constituye una actuación de transformación urbanística en los términos expresados en el artº 7 del TRLSRU 7/2015, por lo que no resulta preceptiva la emisión del informe de sostenibilidad económica y de impacto en las haciendas públicas recogido en el artº 22.

<sup>11</sup> Se suprime el retranqueo a paso restringido, dado que no existe tal lindero.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   32
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

En cualquier caso, por el alcance de la Modificación Puntual, de la aprobación definitiva del presente documento no se prevé que pueda derivarse impacto sobre la Hacienda Municipal, dado que no genera cargas urbanísticas que deba asumir el Ayuntamiento.

### 3.2.3 MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO

#### Objeto del Análisis

El objeto de este informe es analizar el impacto que el urbanismo puede tener sobre los diversos colectivos, tanto en materia de género, así como sobre los distintos grupos sociales (infancia, adolescencia y familia) o personas con problemas de movilidad y plantear objetivos y propuestas para mejorar la inclusión de estos colectivos en el contexto de la ciudad. Busca el estudio y la consideración de las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de las personas, asegurando un clima de integración adecuado, dentro del principio de igualdad entre mujeres y hombres.

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. Persigue incorporar la perspectiva de género y la no discriminación por problemas de movilidad al planeamiento urbanístico de manera que:

- El urbanismo sea una herramienta para corregir las desigualdades urbanas.
- Las ciudades reconozcan las necesidades específicas de cada grupo social (niños, jóvenes, mayores, personas con problemas de movilidad o discapacidad).
- La escala de barrio sea el elemento básico de organización, gestión y planificación urbana, acogiendo y promoviendo la transformación social y posibilitando la 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<sup>12</sup>

El contenido de este informe está conformado por los análisis específicos de:

- Igualdad de género
- Impacto en la infancia, la adolescencia y la familia
- Accesibilidad

<sup>12</sup> Se excluye del contenido del análisis el impacto por razón de orientación e identidad sexual de acuerdo con la Disposición Adicional Cuarta de la LSCM 9/2001 introducida a través de 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.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   33
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

### 3.2.3.1 MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO

#### 3.2.3.1.1 Introducción

Impulsar la creación de ciudades sostenibles, centradas en las necesidades cotidianas de las personas y que ofrezcan las mismas oportunidades y beneficios a hombres y mujeres, ya no es una opción sino una obligación legal.

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 género se asienta en los siguientes elementos:

- Concebir el urbanismo como una herramienta de intervención pública útil para corregir desigualdades y mejorar la calidad de vida de toda la población, en su diversidad.
- Desarrollar una planificación urbanística desde equipos multidisciplinares, paritarios entre mujeres y hombres y participados por 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 aquellas con movilidad reducida, responsabilidades familiares o transitando una etapa vital con mayor dependencia.
- 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 diversos roles sociales y de género (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, desplazarse, acudir a espacios públicos como centros escolares o médicos, atender necesidades cotidianas...) que se entrecruzan y explican a partir de esos mismos roles de género y de otros factores de 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 la infancia a la vejez, y considerar aquellos aspectos que como el grado de

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4</b>	<b>PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU</b>	Página   34
<b>DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL</b>	<b>MARZO DE 2024</b>	

movilidad y autonomía pueden incidir en la igualdad de derechos frente a las oportunidades y beneficios que brinda el entorno urbano.

### 3.2.3.1.2 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
- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas el 18 de diciembre de 1979 y ratificada por España el 16 de diciembre de 1983.
- Carta Europea para la igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2005-2006), elaborada y promovida por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa y sus asociados.
- Convenio del Consejo de Europa sobre Prevención y Lucha contra la Violencia contra las mujeres y la violencia doméstica, de 11 de mayo de 2011, ratificado por España el 6 de junio de 2014.

#### Estatal

- La 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 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno modificada parcialmente por La Ley 30/2003 de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.
- El Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio, por el que se regula la memoria del análisis de impacto normativo.

#### Autonómica

- La ley 3/2018, de 22 de junio, de modificación de la ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 197/2015, de 4 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Políticas Sociales y Familia
- Estrategia Madrileña para la Igualdad de Oportunidades entre Hombres y Mujeres 2018-2021. Dirección General de la Mujer de la Consejería de Políticas Sociales y Familia. Comunidad de Madrid.

La Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres establece el carácter transversal del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres en los siguientes artículos:

Artículo 15. Mandata a las administraciones públicas para integrar ese principio de forma activa en sus disposiciones normativas:

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   35
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

*“lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo conjunto de todas sus actividades”.*

Artículo 19. Establece la necesidad de que las disposiciones de especial relevancia incluyan un informe sobre su impacto por razón de género.

*“Informes de impacto de género. Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.”*

Artículo 21.2. Extiende el mandato a las Entidades Locales:

*“Las entidades Locales integrarán el derecho de igualdad en el ejercicio de sus competencias y colaborarán, a tal efecto, con el resto de las Administraciones públicas”.*

Artículo 31.1 (párrafo segundo). Señala:

*“Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas”.*

### **3.2.3.1.3 Objeto del documento**

El objeto de la presente modificación puntual del Plan Parcial es la modificación del régimen de usos de la norma nº 3-Deportivo para la introducción de una serie de actividades bajo el régimen de usos compatibles con el característico, y por tanto limitados al 25% de su superficie. Con ello se pretende complementar y mejorar las prestaciones de las instalaciones deportivas, con los mismos criterios recogidos en la Clave 41 “Equipamiento deportivo intensivo” que es la norma de referencia del PGOU para las parcelas deportivas de la ciudad. La introducción de los usos compatibles propuestos permitirá a las instalaciones deportivas disponer de oficinas propias de la gestión del centro, de una cafetería para prestar servicio a sus usuarios, o algunas salas polivalentes para ampliar el abanico de servicios que puedan prestarse como servicio público.

El ámbito de aplicación de la presente Modificación Puntual se circunscribe a las parcelas de equipamiento público P-11 y P-13 del Polígono 21-A “Ciudad del Aire”.

A petición del Servicio de Licencias del Ayuntamiento, adicionalmente y sin que sea el motivo de la presente modificación, se considera procedente la corrección de una serie de errores y la introducción de algunos incisos aclaratorios relativos a la Norma nº 1-Residencial, a la Norma nº 4-Equipamiento social y comercial, al artº 3.3.2 y al artº 3.9.2. Estos incisos aclaratorios y subsanación de errores no constituyen materia para una modificación de planeamiento y podrían ser objeto de la publicación de un criterio de interpretación. No obstante, dado que se inicia una nueva modificación del Plan Parcial se considera conveniente la corrección de estos aspectos, a fin de facilitar la interpretación de la norma.

### **3.2.3.1.4 Análisis de impacto**

De acuerdo con lo expuesto anteriormente el contenido de la modificación puntual tiene como fin último mejorar las prestaciones de las instalaciones deportivas y potenciar la polivalencia de los equipamientos públicos, lo que supone la puesta a disposición de la población de espacios de relación sociales y culturales donde mejorar en el objetivo de la igualdad de género.

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4</b>	<b>PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU</b>	Página   36
<b>DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL</b>	<b>MARZO DE 2024</b>	

### 3.2.3.1.5 Valoración de impacto

Valoración del impacto de género: **POSITIVO**.

El alcance normativo del documento no genera un aumento de las brechas de género respecto a la situación de inicial, ni contiene medida discriminatoria por razón de género.

### 3.2.3.2 MEMORIA DE IMPACTO EN LA INFANCIA, ADOLESCENCIA y FAMILIA

#### 3.2.3.2.1 Introducción

En toda ciudad existen elementos que impactan negativamente en la vida de los niños y niñas que la habitan: aspectos como la contaminación atmosférica o acústica, la siniestralidad, la falta de accesibilidad a la vivienda o infraviviendas y los efectos del cambio climático, entre otros. Pero hay otros elementos que, aunque no parezcan tan urgentes, son muy importantes: la existencia de áreas verdes, plazas, espacios para el juego, acceso a la naturaleza o el uso del espacio público “como elemento integrador de la sociedad”.

La inclusión es un elemento fundamental para avanzar en la equidad. No podemos avanzar hacia ciudades más justas sin garantizar la inclusión de todos los grupos sociales.

Existen dos elementos clave para lograr esta inclusión: por un lado, avanzar en políticas centradas en las personas. Por otro lado, cambiar la forma en que se planifican, construyen y gestionan las ciudades, teniendo en cuenta todos los elementos que reflejan las problemáticas que caracterizan los entornos urbanos, que afectan a la población vulnerable.

Las políticas sociales en defensa de la infancia deben generar propuestas para incluir elementos urbanos que logren que la naturaleza se acerque a los barrios, especialmente los barrios vulnerables. El acceso a la naturaleza es determinante para el bienestar de la niñez.

El urbanismo y salud han estado unidos desde el principio: ya en los siglos XIX, XX y XXI se adaptaron las zonas urbanas para dar respuesta a las enfermedades. Esto debería suceder hoy para abordar, en este caso, las enfermedades derivadas del estilo de vida urbano actual, extremadamente individualista y sedentario: obesidad y sobrepeso, estrés, depresión, etc. No podemos tener a la infancia y juventud estática. El espacio público debe tener una nueva configuración.

La “*Guía para planificar ciudades saludables*” redactado por el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio, Universidad Politécnica de Madrid, parte de dos pautas principales: promover estilos de vida saludables en la infancia y prevenir los ambientes nocivos que tienen las ciudades. Las dos cosas se pueden hacer desde el diseño urbano. Dicha guía establece 3 líneas de acción fundamentales:

- **Línea de acción 1:** Una ciudad pensada para caminar, en la que se pueda llegar a los sitios habituales andando, ya que es una actividad imprescindible para mejorar nuestra salud física y mental, aparte de hacer más sostenible el planeta, junto con la promoción de la bicicleta también como movilidad activa, y una reorganización del reparto del espacio público en detrimento del vehículo motorizado privado.

Caminar implica salir del sedentarismo, favorecer la reducción de la obesidad de las personas y las enfermedades cardiovasculares.

Para hacer posible que las personas caminen en sus barrios, es necesario que las calles sean seguras frente a los accidentes de tráfico, sean confortables térmicamente (tanto en el invierno

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   37
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

como en el verano), sean dinámicas (haya cosas que ver y hacer), y sean atractivas, entre los requerimientos más destacados.

Por otro lado, es necesario realizar acciones acordes a las prioridades de la pirámide de la movilidad urbana, fomentando, por orden de prioridad, la movilidad a pie, la movilidad en bicicleta y el transporte público. Para ello, es necesario replantear el reparto del espacio público según estas prioridades.

Asimismo, será preciso reducir los riesgos de accidentes de las personas provocados por el tráfico, las caídas, y otros accidentes diversos que se pueden producir en el espacio público de nuestros espacios urbanos.

Para ello habrá que considerar las diferencias respecto a las capacidades de las personas, bien sea simplemente por su edad, como por la pérdida temporal o progresiva de sus capacidades cognitivas, de orientación o de seguridad, en el espacio público. En una sociedad con alto porcentaje de personas mayores se considera la necesidad de repensar las calles desde el punto de vista del envejecimiento activo, para que puedan caminar y relacionarse con autonomía y sin riesgos reales o subjetivos. A su vez, es necesario orientar las ciudades hacia las necesidades de la infancia, tanto para una mayor movilidad activa (caminando y bicicleta) de esta población, como para la creación de más espacios de convivencia para estas edades.

- **Línea de acción 2:** Introducir la naturaleza en los barrios de la ciudad, ya que están demostrados los grandes beneficios para la salud física y mental de las zonas verdes de proximidad, a lo que se añade su importante papel en la reducción de la contaminación y la mejora del microclima urbano.

Las zonas verdes promueven la salud de las personas, ya que tienen beneficios físicos y psicológicos constatados respecto a su bienestar, sea cual sea su edad y condición.

Para este objetivo, es necesario que las calles sean “calles-verdes”, con arbolado y arbustos de sombra en sus aceras, que haya zonas de naturaleza distribuidas a pocos minutos de las zonas residenciales mediante recorridos accesibles y cortos (para llegar en poco tiempo). Además, la introducción de soluciones de gestión del ciclo del agua en la ciudad, también son idóneas y aconsejables y están englobadas en las denominadas “Soluciones basadas en la Naturaleza”.

El incremento de zonas verdes significará mejorar el microclima urbano y la calidad del aire. Las zonas verdes aportan oxígeno, retienen CO2 y partículas en suspensión de la atmósfera urbana, por lo que reducen las enfermedades respiratorias y ayudan a regular microclimáticamente los golpes extremos de calor o frío de la población, especialmente para grupos más vulnerables, como son la infancia y las personas mayores.

Es importante también destacar los beneficios físicos y mentales de una adecuada distribución, accesibilidad y tamaño de las zonas verdes, que puede ayudar a la reducción del consumo de fármacos y a la recuperación más rápida de los picos de estrés que sufren las personas debido a las características de los ámbitos urbanos (tráfico, ruido, etc.). También sería necesario considerar la importancia de que estas zonas verdes accesibles (de proximidad) estén unidas entre sí en forma de infraestructura verde, no solo desde el punto de vista ecológico sino también para peatones y bicicletas de forma que se puedan organizar recorridos y circuitos que amplíen las posibilidades de actividad física, movilidad activa y ocio activo en ambientes de naturaleza. De forma que los corredores de unión entre las diferentes zonas verdes tengan funciones de conectividad adicionales a las puramente ecológicas.

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4</b>	<b>PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU</b>	Página   38
<b>DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL</b>	<b>MARZO DE 2024</b>	

- **Línea de acción 3:** Configurar espacios de encuentro y convivencia para conseguir ciudades más solidarias y menos desiguales, tratando de romper las burbujas de soledad y aislamiento que enfrentan sistemáticamente a la ciudadanía entre sí.

Promover nuevos espacios de encuentro y convivencia servirá para salir del aislamiento, el individualismo y la soledad no deseada, que desemboca en perjuicios sobre la salud de las personas. Deben ser espacios que posibiliten el desarrollo de actividades que no segmenten a los grupos de población, lugares pensados para provocar y facilitar el encuentro y la interacción intergeneracional.

Desde el planeamiento y el diseño urbano, diseñar espacios de encuentro y convivencia significa pensar en una red de espacios públicos con actividades para todas las personas, teniendo en cuenta su diversidad (edad, género, diversidad funcional, país de origen, etc.), próximos a las viviendas, bien sean de nueva creación o reacondicionados, que sirvan con flexibilidad para encauzar actividades sociales, culturales, deportivas, educativas o de ocio desde la escala local. Es fundamental incorporar la participación de la ciudadanía en el diseño de estos espacios.

En este sentido, los espacios públicos con actividades variadas e intergeneracionales buscarán la creación de redes de personas activas, combinando las actividades presenciales con las virtuales, en base a intereses reales y comunes de la población, que se podrán conocer gracias a la participación ciudadana. Para ello, será necesario pensar en una estructura de plazas, plazuelas, pequeños equipamientos flexibles, estratégicamente distribuidos por la ciudad, con buena accesibilidad y con zonas verdes de proximidad.

### 3.2.3.2.2 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
- La Declaración de los derechos del niño de 1959.
- Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos del Niño, adoptada y abierta a la firma y ratificación por la Asamblea General en su resolución 44/25, de 20 de noviembre de 1989, entrada en vigor el 2 de septiembre de 1990, fue ratificada por España el 30 de noviembre de 1990, y vigente desde el 5 de enero de 1991.
- Carta Europea de los Derechos del Niño. Resolución A.-0172/92 (Diario Oficial de las Comunidades Europeas, 8 de julio de 1992).
- Convenio Europeo sobre el Ejercicio de los Derechos de los Niños, hecho en Estrasburgo el 25 de enero de 1996, ratificado el 11 de noviembre de 2014.

#### Estatal

- La 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 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor
- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   39
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

- II Plan Estratégico Nacional de infancia y adolescencia 2013-2016, de 5 de abril de 2013
- Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.

#### Autonómica

- Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid.

La Ley Orgánica 1/1996 de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor establece:

Artículo 22 quinquies. Regula el Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia.

*“Las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia”.*

La Ley 40/2003 de 18 de noviembre de Protección a las Familias Numerosas, establece en su disposición adicional décima:

*“las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia”.*

El artº 24 de la Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid establece los Derechos a un medio ambiente saludable y a un entorno urbano adecuado:

1. La Comunidad de Madrid promoverá el conocimiento, respeto y disfrute del medio ambiente por parte de los niños, fomentando su participación activa en la protección, conservación y mejora del entorno, en el marco de un desarrollo sostenible y el favorecimiento de la educación ambiental. Para ello desarrollará programas formativos, divulgativos y de concienciación sobre el uso responsable y sostenible del agua y demás recursos naturales, y la adquisición de hábitos de conservación del medio ambiente y prevención de la contaminación acústica.
2. La Comunidad de Madrid y las entidades locales procurarán desarrollar sus planeamientos urbanísticos como espacios seguros, adecuados y adaptados a los niños. Se incluirán en los mismos equipamientos que permitan el ejercicio de actividades lúdicas, incluyendo instalaciones adaptadas a las necesidades según su edad y capacidades, y velarán por su adecuado mantenimiento, conforme a la legislación sectorial.
3. En el ámbito local, los planes urbanísticos han de aspirar a prever espacios y zonas de juego, deportivas y recreativas accesibles, idóneas, diversificadas y suficientes para posibilitar el ejercicio del derecho a jugar y al deporte, conforme a la legislación sectorial. En su diseño y configuración los ayuntamientos tratarán de contar con la participación activa de los niños.

Se deberá tener en cuenta la perspectiva, las necesidades y los intereses de los niños, promoviendo trazados que permitan los desplazamientos de sus domicilios a los centros educativos y otros equipamientos dirigidos especialmente a ellos de forma autónoma, facilitándoles el uso de los transportes públicos, en especial en aquellos barrios o zonas con alta concentración de población infantil.

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4</b>	<b>PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU</b>	Página   40
<b>DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL</b>	<b>MARZO DE 2024</b>	

Se atenderá de forma prioritaria a las necesidades de accesibilidad de los niños con discapacidad, así como al derecho a un medioambiente saludable y a un entorno urbano seguro y con zonas de juego, deportivas y recreativas en los barrios o zonas con un mayor índice de pobreza infantil.

### 3.2.3.2.3 Objeto del documento

El objeto de la presente modificación puntual del Plan Parcial es la modificación del régimen de usos de la norma nº 3-Deportivo para la introducción de una serie de actividades bajo el régimen de usos compatibles con el característico, y por tanto limitados al 25% de su superficie. Con ello se pretende complementar y mejorar las prestaciones de las instalaciones deportivas, con los mismos criterios recogidos en la Clave 41 “Equipamiento deportivo intensivo” que es la norma de referencia del PGOU para las parcelas deportivas de la ciudad. La introducción de los usos compatibles propuestos permitirá a las instalaciones deportivas disponer de oficinas propias de la gestión del centro, de una cafetería para prestar servicio a sus usuarios, o algunas salas polivalentes para ampliar el abanico de servicios que puedan prestarse como servicio público.

El ámbito de aplicación de la presente Modificación Puntual se circunscribe a las parcelas de equipamiento público P-11 y P-13 del Polígono 21-A “Ciudad del Aire”.

A petición del Servicio de Licencias del Ayuntamiento, adicionalmente y sin que sea el motivo de la presente modificación, se considera procedente la corrección de una serie de errores y la introducción de algunos incisos aclaratorios relativos a la Norma nº 1-Residencial, a la Norma nº 4-Equipamiento social y comercial, al artº 3.3.2 y al artº 3.9.2. Estos incisos aclaratorios y subsanación de errores no constituyen materia para una modificación de planeamiento y podrían ser objeto de la publicación de un criterio de interpretación. No obstante, dado que se inicia una nueva modificación del Plan Parcial se considera conveniente la corrección de estos aspectos, a fin de facilitar la interpretación de la norma.

### 3.2.3.2.4 Análisis de impacto

De acuerdo con lo expuesto anteriormente el contenido de la modificación puntual tiene como fin último mejorar las prestaciones de las instalaciones deportivas y potenciar la polivalencia de los equipamientos públicos, lo que supone la puesta a disposición de la población de espacios de relación sociales y culturales donde mejorar la convivencia.

La actuación se enmarca en la **Línea de acción 3** de la “*Guía para planificar ciudades saludables*”, que tiene por objetivos:

- Configurar espacios de encuentro y convivencia para conseguir ciudades más solidarias y menos desiguales, tratando de romper las burbujas de soledad y aislamiento que enfrentan sistemáticamente a la ciudadanía entre sí.
- Promover nuevos espacios de encuentro y convivencia servirá para salir del aislamiento, el individualismo y la soledad no deseada, que desemboca en perjuicios sobre la salud de las personas. Deben ser espacios que posibiliten el desarrollo de actividades que no segmenten a los grupos de población, lugares pensados para provocar y facilitar el encuentro y la interacción intergeneracional.
- Desde el planeamiento y el diseño urbano, diseñar espacios de encuentro y convivencia significa pensar en una red de espacios públicos con actividades para todas las personas, teniendo en cuenta su diversidad (edad, género, diversidad funcional, país de origen, etc.), próximos a las viviendas, bien sean de nueva creación o reacondicionados, que sirvan con flexibilidad para

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4</b>	<b>PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU</b>	Página   41
<b>DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL</b>	<b>MARZO DE 2024</b>	

encauzar actividades sociales, culturales, deportivas, educativas o de ocio desde la escala local. Es fundamental incorporar la participación de la ciudadanía en el diseño de estos espacios.

En este sentido, los espacios públicos con actividades variadas e intergeneracionales buscarán la creación de redes de personas activas, combinando las actividades presenciales con las virtuales, en base a intereses reales y comunes de la población, que se podrán conocer gracias a la participación ciudadana.

### 3.2.3.2.5 Valoración de impacto

Valoración del impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia: **POSITIVO**. El documento permitirá configurar espacios de encuentro y convivencia para conseguir ciudades más solidarias y menos desiguales.

El alcance normativo del documento no tiene repercusión directa 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.

### 3.2.3.3 MEMORIA DE IMPACTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

#### 3.2.3.3.1 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 algún problema físico, psíquico o sensorial encuentran difícil la movilidad, así como la percepción y comprensión de la información sobre el entorno.

Los problemas detectados con respecto al tema de la accesibilidad se pueden organizar en los siguientes puntos:

- Problemas estructurales. Consecuencia de no tener en cuenta la accesibilidad a la hora de configurar la ciudad.
- Problemas de diseño urbano. Derivados de no considerar la accesibilidad en los proyectos arquitectónicos y en la urbanización de la ciudad.
- Problemas de mantenimiento. Debidos a la falta de consideración de la accesibilidad en las tareas de mantenimiento y gestión del espacio urbano.
- Problemas de incumplimiento cívico y normativo por parte de la sociedad.

#### 3.2.3.3.2 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
- Convención de Derechos de las Personas con Discapacidad, de Naciones Unidas, de 13 de diciembre de 2006, ratificada por España el 23 de noviembre de 2007.

## 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.

El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, prevé en su artículo 34:

*“3. Además, las administraciones competentes en materia de urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.*

*4. Los ayuntamientos deberán prever planes municipales de actuación, al objeto de adaptar las vías públicas, parques y jardines, a las normas aprobadas con carácter general, viniendo obligados a destinar un porcentaje de su presupuesto a dichos fines.”*

La Comunidad ha legislado asimismo en la materia mediante la Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid. En su Disposición Adicional décima regula sobre el contenido y objeto de los planes urbanísticos:

*“1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes.”*

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   43
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

### 3.2.3.3.3 Objeto del documento

El objeto de la presente modificación puntual del Plan Parcial es la modificación del régimen de usos de la norma nº 3-Deportivo para la introducción de una serie de actividades bajo el régimen de usos compatibles con el característico, y por tanto limitados al 25% de su superficie. Con ello se pretende complementar y mejorar las prestaciones de las instalaciones deportivas, con los mismos criterios recogidos en la Clave 41 “Equipamiento deportivo intensivo” que es la norma de referencia del PGOU para las parcelas deportivas de la ciudad. La introducción de los usos compatibles propuestos permitirá a las instalaciones deportivas disponer de oficinas propias de la gestión del centro, de una cafetería para prestar servicio a sus usuarios, o algunas salas polivalentes para ampliar el abanico de servicios que puedan prestarse como servicio público.

El ámbito de aplicación de la presente Modificación Puntual se circunscribe a las parcelas de equipamiento público P-11 y P-13 del Polígono 21-A “Ciudad del Aire”.

A petición del Servicio de Licencias del Ayuntamiento, adicionalmente y sin que sea el motivo de la presente modificación, se considera procedente la corrección de una serie de errores y la introducción de algunos incisos aclaratorios relativos a la Norma nº 1-Residencial, a la Norma nº 4-Equipamiento social y comercial, al artº 3.3.2 y al artº 3.9.2. Estos incisos aclaratorios y subsanación de errores no constituyen materia para una modificación de planeamiento y podrían ser objeto de la publicación de un criterio de interpretación. No obstante, dado que se inicia una nueva modificación del Plan Parcial se considera conveniente la corrección de estos aspectos, a fin de facilitar la interpretación de la norma.

### 3.2.3.3.4 Análisis de impacto

Como se ha expuesto anteriormente la función del presente documento no es la de diseñar el espacio urbano. Se trata de la regulación exclusiva de las condiciones de uso de dos parcelas, por lo que la garantía de la accesibilidad universal queda remitida al cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en el interior de la parcela.

### 3.2.3.3.5 Valoración de impacto

Valoración del cumplimiento de la legislación vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas: **NEUTRO**, al limitarse a quedar recogido en el documento referencia a normativa específica.

## BLOQUE 4 RESUMEN EJECUTIVO

### 4.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente modificación puntual del Plan Parcial es la modificación del régimen de usos de la norma nº 3-Deportivo para la introducción de una serie de actividades bajo el régimen de usos compatibles con el característico, y por tanto limitados al 25% de su superficie. Con ello se pretende complementar y mejorar las prestaciones de las instalaciones deportivas, con los mismos criterios recogidos en la Clave 41 “Equipamiento deportivo intensivo” que es la norma de referencia del PGOU para las parcelas deportivas de la ciudad. La introducción de los usos compatibles propuestos permitirá a las instalaciones deportivas disponer de oficinas propias de la gestión del centro, de una cafetería para prestar servicio a sus usuarios, o algunas salas polivalentes para ampliar el abanico de servicios que puedan prestarse como servicio público.

El ámbito de aplicación de la presente Modificación Puntual se circunscribe a las parcelas de equipamiento público P-11 y P-13 del Polígono 21-A “Ciudad del Aire”.

A petición del Servicio de Licencias del Ayuntamiento, adicionalmente y sin que sea el motivo de la presente modificación, se considera procedente la corrección de una serie de errores y la introducción de algunos incisos aclaratorios relativos a la Norma nº 1-Residencial, a la Norma nº 4-Equipamiento social y comercial, al artº 3.3.2 y al artº 3.9.2. Estos incisos aclaratorios y subsanación de errores no constituyen materia para una modificación de planeamiento y podrían ser objeto de la publicación de un criterio de interpretación. No obstante, dado que se inicia una nueva modificación del Plan Parcial se considera conveniente la corrección de estos aspectos, a fin de facilitar la interpretación de la norma.

### 4.1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL

El ámbito objeto de la presente modificación está constituido por las parcelas P-11 y P-13 reguladas por la norma nº 3-Deportivo.

La modificación que es precisa introducir en la ordenación pormenorizada es la siguiente:

- **Incorporación de usos compatibles en la norma nº 3-Deportivo (Artº 3.10.3.3)**

Con ello se persigue armonizar la ordenanza deportiva del Plan Parcial con la ordenanza deportiva de referencia del Plan General que es la Clave 41 “Equipamiento deportivo intensivo”, de forma que se mejoren las prestaciones de las instalaciones deportivas con la introducción de determinados usos compatibles y por tanto limitados al 25% de su superficie. Esto supone la inclusión en la parcela de los siguientes usos:

- Automóvil: Grupo I. (el grupo IV y V ya estaban admitidos)
- Oficinas: Grupo II al servicio de la actividad característica.
- Hostelería: Grupo II al servicio de la actividad característica.
- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión: Grupos I y II.

De acuerdo con las definiciones de usos recogidas en el Título V de las NNUU del PGOU los usos y grupos introducidos corresponden con:

- Uso Automóvil Grupo I: Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios abiertos.

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4</b>	<b>PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU</b>	Página   45
<b>DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL</b>	<b>MARZO DE 2024</b>	

- Uso Oficinas Grupo II. Servicios de consulta, asesoría, centros de trabajo terciario, despachos o estudios sin servicio directo al público (63, 756, 83, 84, 86, 962 y 964 de la CNAE).
- Uso Hostelero Grupo II. Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes, sin espectáculos. (rúbricas 651 y 653).
- Uso Sociocultural, espectáculos y salas de reunión Grupo I: Establecimientos hasta doscientos usuarios.
- Uso Sociocultural, espectáculos y salas de reunión Grupo II: Establecimientos entre doscientos y mil usuarios.

El grupo I del uso Automóvil define los estacionamientos de vehículos en espacios abiertos. Es decir, los aparcamientos en superficie. La omisión de este grupo en la ordenación vigente debe considerarse un error, en tanto que la dotación obligatoria de aparcamiento de una instalación deportiva de carácter público no justifica en sí misma la ejecución de un aparcamiento subterráneo, que son los definidos en los grupos IV y V. Por tanto, debe preverse la incorporación del grupo I para permitir también la materialización de la dotación obligatoria de aparcamiento en superficie para el uso deportivo establecidas en el art 5.13.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

La incorporación del Grupo II del uso Oficinas (sin servicio directo al público) al servicio de la actividad deportiva, responde a la lógica de permitir prever unas pequeñas oficinas de gestión del propio centro deportivo, algo común a todas las parcelas reguladas por el clave 41 “deportivo intensivo”.

El grupo II del uso hostelero define los establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes, sin espectáculos. Su inclusión permitiría la implantación de una cafetería al servicio de los usuarios de la instalación deportiva lo que, como se ha justificado, redundaría en la mejora de las prestaciones del edificio.

Por último, se incluyen también el uso Sociocultural, espectáculos y salas de reunión en sus grupos I y II (establecimientos hasta 1000 usuarios), lo que permite la inclusión de salas de reunión, talleres, etc...que doten de mayor versatilidad al centro deportivo y cuyo uso pueda complementar y mejorar el característico, sin perder éste su carácter al encontrarse limitados los usos compatibles al 25% de la superficie del uso característico.

La inclusión de los citados usos compatibles responde a lo descrito anteriormente y a la propia necesidad de armonizar las distintas normas relativas a instalaciones deportivas.

A petición del Servicio de Licencias del Ayuntamiento, adicionalmente y sin que sea el motivo de la presente modificación, se considera procedente la corrección de una serie de errores y la introducción de algunos incisos aclaratorios relativos a la Norma nº 1-Residencial, a la Norma nº 4-Equipamiento social y comercial, al artº 3.3.2 y al artº 3.9.2. Estos incisos aclaratorios y subsanación de errores no constituyen materia para una modificación de planeamiento y podrían ser objeto de la publicación de un criterio de interpretación. No obstante, dado que se inicia una nueva modificación del Plan Parcial se considera conveniente la corrección de estos aspectos, a fin de facilitar la interpretación de la norma.

El ámbito objeto de la introducción de aclaraciones y subsanación de errores está constituido por las parcelas reguladas por la Norma nº 1-Residencial y la Norma nº4 Equipamiento social y comercial.

Los incisos aclaratorios y subsanación de errores que son precisos introducir en la ordenación pormenorizadas son las siguientes:

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4</b>	<b>PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU</b>	Página   46
<b>DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL</b>	<b>MARZO DE 2024</b>	

- **Artº 3.3.2 Parcelaciones.**

Dadas las consultas recibidas al respecto se considera necesario recalcar que de las posteriores segregaciones o agrupaciones de parcelas no podrán derivarse soluciones edificatorias que no se ajusten a los parámetros tipológicos definidos en el Plan Parcial.

- **Artº 3.9.2 Tipologías**

Dentro de este artículo se define que la separación entre bloques que no será inferior a la mitad de la altura del bloque más alto, estableciendo un mínimo de 12m para los bloques residenciales que cuentan con alturas que oscilan mayoritariamente entre los 19 y los 28 m. Sin embargo, no establece un criterio claro para las edificaciones secundarias definidas en el artº 5.1.39 de las NNUU del PGOU. Este artículo define éstas como la edificación que, dentro de cada parcela y sin sobrepasar la altura de planta baja del edificio correspondiente, ocupa parcialmente el patio de parcela o su superficie libre, cuando esta ocupación viene autorizada por la Clave de aplicación. Dentro de este tipo de edificaciones se incluyen habitualmente, en edificios residenciales, por ejemplo los vestuarios de piscinas comunes o algunos cuartos de comunidad. Parece desproporcionado aplicar un parámetro de separación a otras edificaciones de 12 m cuando éste es un parámetro pensado para edificios de una altura entre 19 y 28m. Por ello se considera necesario introducir una aclaración relativa a este tipo de edificaciones secundarias y establecer una separación mínima de 6 metros que se considera suficiente para una edificación de una sola planta. Este tipo de edificaciones deberá colocarse siempre fuera de los espacios de retranqueo de la parcela. Por otro lado, tampoco resulta congruente aplicar el parámetro de separación entre bloques a edificaciones ubicadas en una misma parcela de uso dotacional. Estas edificaciones tienen una altura muy inferior a los bloques residenciales y por sus propias características no requieren garantizar una separación entre bloques de 12 m. Será en el propio proyecto del equipamiento municipal donde se defina la separación adecuada entre distintos edificios dentro de la misma parcela en función de sus necesidades funcionales y de habitabilidad.

- **Artº 3.10.1.3 Ocupación (Norma nº 1 –Residencial)**

El artículo refleja una ocupación máxima bajo rasante y la refiere exclusivamente al uso garaje aparcamiento. Sin embargo, no incluye el uso de trasteros e instalaciones cuando su naturaleza es la de implantarse también en las plantas bajo rasante y el propio PGOU establece que no son computables a efectos del cálculo de la edificabilidad en su artº 5.1.20, dado que los trasteros deben considerarse servicios vinculados al uso residencial. Por ello se considera necesario incluir expresamente el uso de trasteros e instalaciones en el citado artículo.

- **Artº 3.10.1.7 Retranqueos (Norma nº 1 –Residencial)**

La separación entre bloques es un parámetro definido en el artº 3.9.2 que se encuentra en la normativa urbanística del presente Plan Parcial, pero fuera de la Norma nº 1 Residencial. Sin embargo, este parámetro puede condicionar el cálculo de los retranqueos laterales mínimos, dado que deben cumplirse ambas condiciones, tanto el retranqueo mínimo como la separación a bloques de parcelas colindantes. A los efectos de facilitar la interpretación de la norma se considera necesario introducir en este artículo una llamada de recordatorio del cumplimiento simultáneo del artº 3.9.2.

- **Artº 3.10.1.8 Altura de pisos (Norma nº 1 –Residencial)**

El presente artículo establece una altura mínima de piso en planta baja de 3.50m, que arrastra una condición del art 5.1.28. de las NNUU del PGOU para las plantas bajas de los edificios con acceso directo desde la calle, lo cual tiene sentido para preservar una altura libre adecuada para locales comerciales. Sin embargo, cuando la planta baja se destina de forma completa a usos residenciales carece de sentido mantener una altura mínima de 3.50m, dado que la altura interior de las viviendas será de 2.50 m y el espacio restante quedará confinado en falso techo

desproporcionadamente alto. Debe tenerse en cuenta que además, las probabilidades de que una o varias viviendas de planta baja pretendan transformarse posteriormente en locales comerciales es muy baja, dado que la tendencia del mercado es precisamente la opuesta. Por tanto, se considera necesario introducir la aclaración de que la altura mínima de 3.50m solo es requerida para aquellos edificios con usos no residenciales en planta baja.

- **Artº 3.10.1.10 Usos permitidos (Norma nº 1 –Residencial)**

En el listado de usos compatibles de la norma nº 1 residencial se transcriben aquellos contemplados en la Clave 5 Residencial Intensiva del PGPOU. Solo se contempla el uso garaje aparcamiento para el cumplimiento de la dotación de aparcamiento obligatoria del uso residencial en grupos IV y V, es decir en plantas bajo rasante. El objetivo de esta restricción es que, en las nuevas edificaciones, la dotación se cumpla en espacios bajo rasante, liberando así los espacios libres de parcela para usos estanciales del edificio de viviendas. Sin embargo, los edificios ya construidos del polígono 21-A, ejecutados en los años 80 carecían todos ellos de garajes en plantas sótano, disponiéndose las plazas de aparcamiento en superficie. La norma nº 1 aplica tanto a las nuevas edificaciones como a las existentes (ejecutadas todas ellas antes de la entrada en vigor del Plan parcial de 2010). A los efectos de no dejar en situación de fuera de ordenación dichos aparcamientos en superficie ya ejecutados y no dificultar posteriores proyectos de reforma sobre los mismos se considera necesario introducir un inciso que contemple el grupo I (aparcamientos en superficie) como uso compatible en aquellas parcelas edificadas con anterioridad a la entrada en vigor del Plan Parcial.

A su vez se detecta una incongruencia en determinados grupos del automóvil admitidos. La actual redacción permite el grupo Grupos VI “Centros de transporte con atención al público” y el grupo IX “Talleres de reparación y servicio, sin venta de carburantes” del Uso Automóvil. Tales grupos carecen de sentido en el contexto del Polígono 21-A por lo que se eliminan con motivo de la presente modificación.

- **Artº 3.10.4.3 Edificabilidad y usos permitidos (Norma nº 4 –Equipamiento Social y Comercial)**

El listado de usos permitidos de la norma 4 Equipamiento Social y Comercial no contempla el uso aparcamiento (automóvil en términos del PGOU). Esto solo puede considerarse como un error dado que impide la implantación de la dotación obligatoria de aparcamiento que el propio Plan Parcial establece. Por tanto, se considera necesario subsanar este error e introducir como uso compatible el uso automóvil, tanto en superficie (grupo I) como en sótanos (grupos III, IV y V)

- **Artº 3.10.3.5 Retranqueos (Norma nº 3 –Deportivo)**

El artículo define un retranqueo a PASO RESTRINGIDO de 10 metros. Sin embargo, dicho Paso restringido que lindaba con la parcela P-13 por el sur fue eliminado en la Modificación nº 3 pasando a integrarse como un viario más del Polígono. Se considera necesario resolver esta omisión suprimiendo la referencia al paso restringido.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   48
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

#### 4.1.3 ALCANCE DE LA DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

Como consecuencia de lo anterior la presente modificación puntual de Plan Parcial modifica la redacción los siguientes artículos:

Modificación de artículos:

- Artº 3.10.3.3 Edificabilidad y usos permitidos (Norma nº 3 –Deportivo)

Subsanación de errores e introducción de incisos aclaratorios:

- Artº 3.3.2 Parcelaciones
- Artº 3.9.2 Tipologías
- Artº 3.10.1.3 Ocupación (Norma nº 1 –Residencial)
- Artº 3.10.1.7 Retranqueos (Norma nº 1 –Residencial)
- Artº 3.10.1.8 Altura de pisos (Norma nº 1 –Residencial)
- Artº 3.10.1.10 Usos permitidos (Norma nº 1 –Residencial)
- Artº 3.10.4.3 Edificabilidad y usos permitidos (Norma nº 4 –Equipamiento Social y Comercial)
- Artº 3.10.3.5 Retranqueos (Norma nº 3 –Deportivo)

#### 4.1.4 SUSPENSIÓN CAUTELAR DE ACTOS DE USO DEL SUELO, EDIFICACIÓN Y EJECUCIÓN.

La aprobación inicial del expediente de planeamiento de desarrollo podrá conllevar la suspensión de las licencias para la realización de los actos de uso del suelo, construcción y edificación, y ejecución de actividades, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.4 LSCM 9/2001:

*“4. A los efectos de la elaboración, formación, tramitación y aprobación de todo tipo de instrumentos de planeamiento urbanístico y de sus modificaciones o revisiones e incluso en la fase de avance de planeamiento, podrá suspenderse la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades.”*

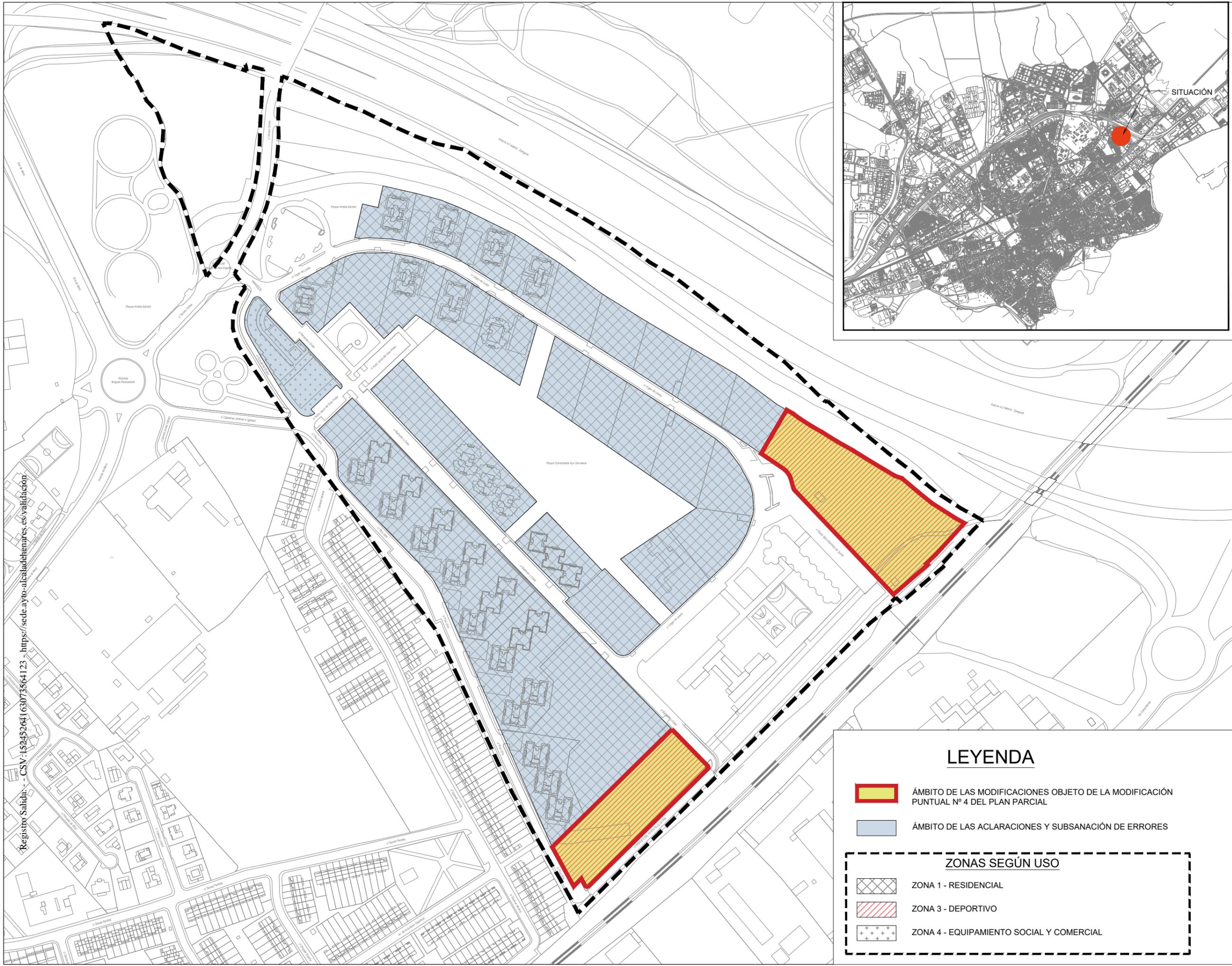
Precepto que ha de ponerse en relación con lo establecido por el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en el que se dispone que procederá la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento 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.

Se considera que las nuevas determinaciones propuestas por la modificación de planeamiento no son incompatibles con actos de edificación en parcelas existentes, no procediendo la suspensión de concesión de licencias o títulos habilitantes en el ámbito de actuación de la Modificación Puntual.

#### 4.1.5 PLANOS DE DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN

##### I-01 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   49
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	



### LEYENDA

ÁMBITO DE LAS MODIFICACIONES OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN PARCIAL

ÁMBITO DE LAS ACLARACIONES Y SUBSANACIÓN DE ERRORES

**ZONAS SEGÚN USO**

ZONA 1 - RESIDENCIAL

ZONA 3 - DEPORTIVO

ZONA 4 - EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL

Registro Solicitud: - CSV: 15245264163073564123 - <https://sede.ayto-alcalalahenares.es/validacion>

FIRMADO POR: JAIMÉ ALONSO, ARQUITECTO MUNICIPAL

MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL P.G.O.U DE ALCALÁ DE HENARES

TÍTULO DEL PLANO:  
**DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

Nº DE PLANO:  
**1.01**

ESCALA:  
1/3.000

FECHA EDICIÓN:  
MARZO 2024

REDACTADO POR:  
SERV. TEC. PLANEAM.

TRAZADO POR:  
SERV. TOPOGRAFÍA

## BLOQUE 5 ANEXOS

### 5.1 ANEXO 1: COPIA FIEL DE LOS ARTICULOS VIGENTES DEL P.P. QUE SE MODIFICAN

- **Artº 3.10.3.3 Edificabilidad y usos permitidos (Norma nº 3 –Deportivo)**

**(Artículo vigente que se modifica)**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   50
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

### 3.10.3.- Norma nº 3. **-Deportivo-**

#### 3.10.3.1.- Generalidades.

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

#### 3.10.3.2.- Alineaciones.

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

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

#### 3.10.3.3.- Edificabilidad y usos permitidos.

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

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

Altura máxima de la edificación: 9,00 metros.

Usos permitidos:

Deportivo en Grupo I y II.

Estacionamiento subterráneo de vehículos. Grupos IV y V.

Se prohíben todos los usos no especificados anteriormente.

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

#### 3.10.3.4.- Condiciones estéticas.

Se acepta la composición libre.

#### 3.10.3.5.- Retranqueos.

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

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

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

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

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

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

#### 3.10.4.1.- Generalidades.

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

#### 3.10.4.2.- Alineaciones.

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

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

- **Artº 3.3.2 Parcelaciones**

**(Artículo vigente que se modifica)**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   51
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

### 3.- NORMAS URBANÍSTICAS.

#### 3.1.- Disposiciones de carácter general.

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

#### 3.2.- Objeto y ámbito territorial.

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

#### 3.3.- Régimen Urbanístico del suelo.

##### 3.3.1. - Clasificación del suelo.-

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

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

##### 3.3.2.- Parcelaciones.

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

##### 3.3.3.- Proyecto de Urbanización.

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

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

#### 3.4.- Vigencia y Obligatoriedad.

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

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

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

- **Artº 3.9.2 Tipologías**

**(Artículo vigente que se modifica)**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   52
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

### 3.9.1.- Condiciones generales de la edificación.

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

#### **Norma nº 1:** Urbana colectiva.

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

#### **Norma nº 2:** Docente.

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

#### **Norma nº 3:** Deportivo.

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

#### **Norma nº 4:** Comercial.

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

#### **Norma nº 5:** Religioso.

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

#### **Norma nº 6:** Espacio Libre Público.

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

### 3.9.2.- Tipologías.

Edificación de bloques aislados o adosados.

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

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

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

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

Aparcamientos: Será obligatoria la reserva de una y media (1,5) plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos destinados a cualquier uso.

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

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

### 3.9.3.- Diseño y calidad de la edificación.

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

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

#### 3.9.3.1.- Sótanos.

Deberán tener ventilación natural suficiente.

Su altura libre mínima será de 2,20 m.

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

#### 3.9.3.2.- Áticos y plantas abuhardilladas.

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

### 3.10.- Normas Particulares.

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

##### 3.10.1.1.- Generalidades.-

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

##### 3.10.1.2.- Parcela mínima.

La parcela mínima estará configurada por un solar con 20,00 metros de fachada como mínimo y una superficie de 1.000,00 m<sup>2</sup>.

##### 3.10.1.3.- Ocupación.

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

- **Artº 3.10.1.3 Ocupación, Artº 3.10.1.7 Retranqueos, Artº 3.10.1.8 Altura de pisos y Artº 3.10.1.10 Usos permitidos (Norma nº 1 –Residencial)**

**(Artículos vigentes que se modifican)**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   53
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

Aparcamientos: Será obligatoria la reserva de una y media (1,5) plazas de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos destinados a cualquier uso.

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

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

### 3.9.3.- Diseño y calidad de la edificación.

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

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

#### 3.9.3.1.- Sótanos.

Deberán tener ventilación natural suficiente.

Su altura libre mínima será de 2,20 m.

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

#### 3.9.3.2.- Áticos y plantas abuhardilladas.

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

### 3.10.- Normas Particulares.

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

##### 3.10.1.1.- Generalidades.-

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

##### 3.10.1.2.- Parcela mínima.

La parcela mínima estará configurada por un solar con 20,00 metros de fachada como mínimo y una superficie de 1.000,00 m<sup>2</sup>.

##### 3.10.1.3.- Ocupación.

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

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

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

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

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

#### 3.10.1.4.- Edificabilidad.

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

#### 3.10.1.5.- Condiciones de volumen.

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

#### 3.10.1.6.- Alineaciones y rasantes.

Son las definidas gráficamente en el presente Plan Parcial.

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

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

#### 3.10.1.7.- Retranqueos.

En las parcelas sin edificar:

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

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

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

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

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

#### 3.10.1.8.- Altura de pisos.

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

#### 3.10.1.9.- Altura máxima de la edificación.

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

### 3.10.1.10.- Usos permitidos.-

Se admiten los siguientes usos pormenorizados.

Uso característico. Vivienda, Grupo I. Multifamiliar

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

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

#### **Usos pormenorizados de la edificación.**

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

##### **a)- Automóvil.**

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

##### **b)-Residencial.**

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

##### **c)- Industrial y Almacenaje.**

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

##### **d)- Comercial.**

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

##### **e)- Oficinas.**

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

##### **f)- Hostelería.**

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

##### **g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

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

##### **h)- Educativo.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones B, C y E. El grupo II en situaciones B, C y E. El grupo IV en situaciones C, E y F, siempre que se pueda justificar la disposición de espacio abierto y acotado para este uso, en proporción de 1 m2 por cada plaza, y accesible desde los locales sin necesidad de atravesar una vía pública rodada. El grupo V en situaciones C, E y F, con la misma observación que para el grupo IV. Prohibido en todos los demás casos.

##### **i)- Sanitario-asistencial.**

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

**j)- Religioso.**

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

**k)- Deportivo.**

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

**l)- Espacios libres y zonas verdes.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m)- Infraestructura y servicios públicos.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**n)- Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

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

**3.10.1.11.- Condiciones estéticas.**

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

**3.10.1.12.- Numero máximo de viviendas.**

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

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

- **Artº 3.10.4.3 Edificabilidad y usos permitidos (Norma nº 4 –Equipamiento Social y Comercial)**

**(Artículo vigente que se modifica)**

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4	PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   54
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

### 3.10.3.- Norma nº 3. **-Deportivo-**

#### 3.10.3.1.- Generalidades.

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

#### 3.10.3.2.- Alineaciones.

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

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

#### 3.10.3.3.- Edificabilidad y usos permitidos.

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

Edificabilidad: 9.011,99 m2 para P-11 y 4.295,11 m2 para P-13.

Altura máxima de la edificación: 9,00 metros.

Usos permitidos:

Deportivo en Grupo I y II.

Estacionamiento subterráneo de vehículos. Grupos IV y V.

Se prohíben todos los usos no especificados anteriormente.

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

#### 3.10.3.4.- Condiciones estéticas.

Se acepta la composición libre.

#### 3.10.3.5.- Retranqueos.

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

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

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

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

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

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

#### 3.10.4.1.- Generalidades.

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

#### 3.10.4.2.- Alineaciones.

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

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

#### 3.10.4.3.- Edificabilidad y usos permitidos.

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

Altura máxima de la edificación: 7,00 metros.

#### Usos permitidos y característicos:

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

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

#### 3.10.4.4.- Ocupación.

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

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

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

#### 3.10.4.5.- Condiciones estéticas.

Se acepta la composición libre.

#### 3.10.4.6.- Retranqueos.

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

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

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

#### 3.10.5.- Norma nº1 5. –Religioso-.

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

Se asumen los parámetros urbanísticos definidos por la edificación existente.

#### 3.10.5.2.- Alineaciones.

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

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

