

*DILIGENCIA.* La extiende yo, el Secretario, para hacer constar que este expediente es copia del que ha sido visto por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 18 de julio de 2006, dando cuenta del cumplimiento de los requerimientos formulados por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

**AYUNTAMIENTO  
DE ALCALÁ DE HENARES**

Alcalá de Henares, 18 de julio de 2006  
EL SECRETARIO GENERAL

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCALÁ DE HENARES EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 26 PARCELAS 1, 2 Y 3 DE LA UE 1-A DEL SECTOR 108**

**ANEXO A LA MEMORIA.**

El Plan General de 1991 clasificó el Sector 108 como urbanizable programado de la segunda etapa con un régimen de suelo urbano en el que se admiten claves de ordenanzas correspondientes a la industria exenta, parcela, industria exenta, comercial exento y terciario exento.

El desarrollo del sector a través del planeamiento, en este caso el Plan Parcial correspondiente, aprobado definitivamente el 20 de noviembre de 2001 determina la división del sector en dos unidades de ejecución, la UE-1 y la UE-2. El primero que ya ha adquirido la condición de suelo urbano en desarrollo del planeamiento, como se justifica por el acta de recepción de la urbanización que acompaña al expediente, queda recogido como tal en la documentación gráfica del expediente, de tal suerte que el ámbito objeto de modificación pasa a constituir la Unidad de Ejecución nº 26 de suelo urbano no consolidado. El resto de la UE-1 del Plan Parcial se constituye como suelo urbano consolidado y la UE-2 de dicho Plan Parcial permanece como suelo urbanizable del sector 108, así reducido en su superficie y vinculado a la ordenación pormenorizada del Plan Parcial citado.

De acuerdo con la ordenación y contenido urbanístico del Plan Parcial del Sector 108 se aplicó la técnica del aprovechamiento tipo del Plan General / 91 para la segunda etapa, medida en unidades de aprovechamiento por superficie unitaria, en concreto 0,1189 UA/m<sup>2</sup>, unidades que provienen de multiplicar la superficie edificable por los coeficientes de ponderación de uso (0,60 industria adosada, 0,50 industria exenta, 0,90 comercial exento, 0,90 terciario exento) y situación del sector (0,50). Con ello se obtenían en el sector 38.123 UAS para los propietarios del sector, 18.836 UAS para propietarios de sistemas (redes) generales a compensar y 6.328 UAS de cesión del 10% lucrativo al Ayuntamiento.

**CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD**

Plaza Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares Telf: 916 883 300



# AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES



La superficie construida (edificabilidad) total de los diversos usos es de 166.376 m<sup>2</sup> y la superficie de terrenos para usos lucrativos de 261.609 m<sup>2</sup>, resultando un coeficiente de edificabilidad unitaria de 0,63 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, que se reduce a 0,51 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> si se incluye en la edificabilidad de las dotaciones y la superficie total de la UE del sector (356.266 m<sup>2</sup>).

Se adjunta ficha urbanística de la UE-1 del Sector 108 resumiendo todos estos datos.

En todo caso el coeficiente de edificabilidad resultante del Plan Parcial para las parcelas de uso comercial exento, objeto de la modificación, es de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la situación actual como suelo urbano. El aprovechamiento tipo aplicado ha permitido transferir derechos de aprovechamiento en un porcentaje que es prácticamente del 50% sobre el correspondiente a los titulares del propio sector, situación ya consolidada de obtención de redes generales en desarrollo del propio Plan General, que no se ve alterada por la modificación propuesta, ya en suelo urbano, al haberse realizado la correspondiente distribución entre propietarios de suelo del sector y de las redes generales.

Para la Unidad de Ejecución nº 1 -UE-1- del Plan Parcial, considerada como área homogénea de planeamiento en el mismo y consiguientemente para la justificación de esta modificación puntual del planeamiento, se establecen las cesiones siguientes de redes locales:

Espacios libres	-	35.626 m <sup>2</sup>
Comercial-Social-Deportivo	-	14.251 m <sup>2</sup>
Vial	-	44.782 m <sup>2</sup>

Al ser la edificabilidad total de 166.376 m<sup>2</sup>, corresponderían de acuerdo con la Ley 9/2001 del Suelo, un mínimo de 30m<sup>2</sup> por cada 100m<sup>2</sup> construidos y al menos 15m<sup>2</sup> de éstos para espacios libres (es decir, 24.956 m<sup>2</sup> de suelo para cada tipo de red). En nuestro caso la situación vigente de la UE-1 de Suelo Urbano del S-108 arroja el cómputo de 21,4 m<sup>2</sup> de espacios libres por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida y 35,5 m<sup>2</sup>/100 de equipamientos incluyendo accesos rodados, lo cual permite a tenor del art. 42.6, la nueva ordenación con aumento de la edificabilidad.

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares. Telf. 918 883 300



**AYUNTAMIENTO  
DE ALCALÁ DE HENARES**



Este incremento, en nuestro caso, se produce sobre las parcelas 1, 2 y 3 (con una superficie de 146.166 m<sup>2</sup>) con edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para usos comerciales (coeficiente de uso 0,9) hasta 0,76 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para usos residenciales (coeficientes de uso 0,90 y 0,80 de vivienda colectiva y 0,9 de vivienda unifamiliar).

Sin embargo, en cuanto a las cesiones de redes locales, la modificación propuesta parte de una situación de suelo urbano como si se tratara de un caso "ex novo", es decir, se establece de nuevo la cesión de 30 m<sup>2</sup> de suelo para espacios libres y equipamientos, sobre la totalidad de la nueva edificabilidad (no solamente sobre el incremento antes señalado) de tal suerte, que, en la realidad, se producirá una cesión notablemente superior a lo establecido legalmente al duplicarse la que correspondería a la edificabilidad actualmente consolidada.

Desde el punto de vista formal se mantiene la ficha del Plan General relativa al sector 108 teniendo en cuenta que el Plan Parcial se encuentra redactado y aprobado conforme a la misma, procediendo a indicar las nuevas circunstancias de la modificación en la documentación gráfica correspondiente del Plan General y en la literal de la nueva Unidad de Ejecución nº 26.

La documentación gráfica modificada se ha realizado sobre los soportes originales del Plan General de forma que se identifiquen en la misma manera las leyendas y códigos correspondientes de forma coherente con el conjunto de los documentos gráficos.

DOCUMENTACIÓN QUE SE PRESENTA  
ORDENACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE  
Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO DE  
CULTURA  
MEDIO AMBIENTE Y PATRIMONIO  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
DEL SERVICIO DE PLANIFICACIÓN  
DE URBANISMO AMBIENTE  
D.D. Resolución de 14 de julio de 2006

Alcalá de Henares, 2 de mayo de 2006  
El Arquitecto Municipal,  
Jefe del Servicio de Planeamiento  
Miguel Rosado Gámir

BD

**CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD**

Plaza Cervantes 12 28901 Alcalá de Henares Telf.: 918 883 300



# FICHA URBANISTICA SECTOR



LUCRATIVO		Superficie	Edif.	Sup. Cons.	Coef. Cons.	Coef. Aprob.	UA'S
Denominación	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>			
UNIF. ALTA DENS	0,00	0	1,00	0	0,50	0,90	0
UNIF. BAJA DENS	0,00	0	0,35	0	0,50	0,90	0
IND. NIDO	0,00	0	0,75	0	0,50	0,70	0
IND. ADOSADA	10,26	26.811	1	26811	0,50	0,60	8.043
IND. EXENTA	19,26	60.400	0,75	37800	0,50	0,50	9.450
IND. TECNOLOG	0,00	0	0,75	0	0,50	0,50	0
IND. G. PARCELA	0,00	0	0,50	0	0,50	0,50	0
IND. EXTENS	0,00	0	0,40	0	0,50	0,50	0
COM. COMPACTO	0,00	0	0,70	0	0,50	0,90	0
COM. EXENTO	55,86	146.108	0,50	73054	0,50	0,90	32.874
TERC. COMPACTO	0,00	0	0,70	0	0,50	0,90	0
TERC. EXENTO	14,63	38.282	0,75	28711	0,50	0,90	12.920
<b>TOTAL PARC.</b>	<b>100,00</b>	<b>261.601</b>		<b>166.376</b>			<b>63.287</b>

NO LUCRATIVO		Superficie	Edif.	Sup. Cons.
Denominación	%	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Docente	0,00	0	1,00	0
Deportivo	2,00	7.125	0,80	5.700
Social	1,00	3.563	1,00	3.563
Comercial	1,00	3.563	0,70	2.494
Esp. Públicos	10,00	35.826	0,70	3.563
Viario (% s/ Sect.)	12,57	44.782	0,00	0
<b>TOTAL PARC. (Sist. int.)</b>		<b>94.659</b>		<b>15.320</b>

0,51 intensidad (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>),  
0,5101 con 4 decimales

<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>358.260</b>	<b>—</b>	<b>181.696</b>	<b>—</b>	<b>63.287</b>
---------------------	----------------	----------	----------------	----------	---------------

SIST. GEN. ADSCR. (danom.)	m <sup>2</sup>
—	0

SUP. TOTAL (S.G. + SECTOR)	358.260
----------------------------	---------

Coefficiente de Aprob. Tipo para esta Etapa del P.G.O.U. = 0,1189

### APROVECHAMIENTOS:

At = (Sup. Sect. + Sup. S. G.) * Aprob. Tipo Etapa =	42.359	UA'S	67	% s/Ar
Ar = 0,9At + 0,10Ar + Excesos =	63.287	UA'S	100	% s/Ar
Aprob. Lucrativo total para el total propietarios = 0,9At =	38.123	UA'S	60	% s/Ar
Aprob. Lucr. prop. Sector (Sup. Sect. * Aprob. Tipo Etapa * 0,9) =	38.123	UA'S		
Aprob. Lucr. prop. S.G. (Sup. Sist. Gen. * Aprob. Tipo Etapa * 0,9) =	—	UA'S		
Aprovechamiento Lucrativo para Ayto. = 0,1Ar =	6.328	UA'S	10	% s/Ar
Excesos de Aprovechamiento =	18.836	UA'S	29	% s/Ar
Aprob. Ayto. + Excesos =	25.164	UA'S	41	% s/Ar

### PROPUESTA S. G. A CAPTAR:

Superficie total S. G. a captar =	25.850	m <sup>2</sup>	
Parte proporc. de la superf. del S.G. que corresponde a UE1 =	16.453	m <sup>2</sup>	Con UE2
Aprob. a ceder la UE1 al S. G. (p.p. sup. S.G. x 0,1189) =	1.956,32	UA'S	Con UE2

BD