

**ANEXO I: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL  
PGOU DE ALCALÁ DE HENARES EN EL  
ÁMBITO DEL POLÍGONO 29 Y LA UNIDAD DE  
EJECUCIÓN N° 20**

---



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE  
ALCALÁ DE HENARES EN EL ÁMBITO DEL  
POLIGONO 29 Y UNIDAD DE EJECUCIÓN 20.**

**MEMORIA**

FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES.  
PLANOS DEL PGO VIGENTE.  
PLANOS DEL PGO MODIFICADO.



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCALÁ DE HENARES EN EL ÁMBITO DEL POLIGONO 29 Y UNIDAD DE EJECUCIÓN 20.**

SECRETARIO  
Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO EN LA  
SESION PLENARIA DE FECHA  
29 de ABRIL de 2005  
El Secretario General,

1º.- INTRODUCCIÓN.-

El planeamiento flexible de la Exposición de Motivos de las Leyes del Suelo vigentes en la Comunidad de Madrid

**La Ley del Suelo de 1998**

Señala la Exposición de Motivos que

*"Las sucesivas reformas de nuestra legislación urbanística han ido incrementando la complejidad de este sector del ordenamiento jurídico al multiplicar, a veces innecesariamente, las intervenciones administrativas en las distintas fases de los procesos de desarrollo urbano, lo que, unido a la limitación de la oferta de suelo, ha contribuido decisivamente a demorar hasta extremos irrazonables la conclusión de las operaciones de urbanización y ulterior edificación, haciendo imprevisible su coste y dificultando una adecuada programación de las correspondientes actividades empresariales, con el consiguiente encarecimiento del producto final".*

Esta situación, a juicio de legislador,

*"...reclama una enérgica rectificación cuyo norte no puede ser otro que la búsqueda de una mayor flexibilidad que (...) elimine los factores de rigidez que se han ido acumulando..."*

Y así, la Ley 6/98 cuida de no *"introducir, desde la definición del estatuto jurídico básico de la propiedad del suelo, rigideces innecesarias que puedan impedir el despliegue por los legisladores autonómicos y por las Administraciones públicas competentes, de políticas urbanísticas más flexibles y de mayor capacidad de adaptación a las cambiantes circunstancias en el contexto de una economía cuyo globalización la hace especialmente sensible a los cambios de coyuntura.*

*De este modo, la necesaria flexibilidad, que tanto se ha echado en falta en el pasado, se cohonestará con la imprescindible salvaguardia de los intereses públicos.*

BD



### La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, manifiesta en su preámbulo que era intención de la Comunidad de Madrid, ya anunciada en la Ley 20/1997 de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo "...establecer un marco normativo completo en materia urbanística, en el ejercicio de las competencias exclusivas que al efecto le atribuye el Estatuto de Autonomía. Dos eran las condiciones que el legislador consideró necesarias para poder acometer esta tarea: la primera, que se despejase definitivamente el marco legal estatal con influencia en la legislación urbanística autonómica. Esta circunstancia se produjo con la aprobación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. La segunda condición era disponer, desde ese momento, de un periodo suficiente de reflexión -con el que la Ley de Medidas Urgentes, por las especiales circunstancias en que se produjo su elaboración y promulgación, no pudo obviamente contar- para poder definir con la necesaria precisión el amplio marco normativo que ahora se aborda.

Es pretensión de la presente Ley que el marco jurídico que se establece, una a su carácter omnicompreensivo de la materia, la estabilidad que la misma demanda, ya que los procesos urbanísticos de ordenación y transformación del suelo en nuestra Región requieren un amplio consenso político y social. En efecto, los procesos urbanísticos de ordenación y transformación del suelo para dar soporte a los usos que el desarrollo de nuestra Región y de sus habitantes requiere, tienen una duración dilatada, que precisa de la necesaria estabilidad normativa y seguridad jurídica, en los últimos años ciertamente alterada. A este fin se encamina la Ley, no sólo creando los mecanismos que se entienden más adecuados para el desarrollo urbano en un territorio como el madrileño, sino buscando que tales mecanismos perduren en el tiempo, como elemento de seguridad que incentive la actividad de los agentes implicados en tan importantes procesos".

#### La flexibilización a través de la Modificación del Planeamiento

##### **En los Reglamentos**

Los Reglamentos de la Ley del Suelo, señalan también la posibilidad de modificar el Planeamiento. Así, el Reglamento de Gestión, en preceptos como el artículo 47.2 habla de que los terrenos no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones de los Planes.

El Título V del Reglamento de Planeamiento lleva ya el epígrafe: "De la vigencia, revisión y modificación de los Planes", y el artículo 154, advierte, en su número 2, que la alteración del contenido de los Planes podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan, añadiendo, en el número 4, que la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación, aún cuando, dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o imponga la procedencia de revisar la programación del Plan General.



Por su parte, el artículo 159, se refiere al supuesto de que la modificación del Plan General lleve consigo una alteración del aprovechamiento medio de uno o varios sectores y, también, hablan de la modificación puntual, los artículos 161 y 162.

Finalmente ha de hacerse mención del artículo 166 que, al ocuparse de la publicidad de los Planes, dice que: *"En los Ayuntamientos .... todos los acuerdos de aprobación definitiva de los Planes Generales ....., así como los acuerdos de revisión o modificación de los mismos"*.

#### En la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid dedica la Sección 4ª "Modificación y revisión de los Planes" a la regulación y normalización de las posibles modificaciones o revisiones de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico.

#### En el Plan General de Alcalá de Henares

Establece el apartado 1.2.6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.:

*"Si las circunstancias lo exigen, se podrá modificar cualquier elemento del Plan. El alcance de la Modificación deberá ser coherente con la previsto en el Reglamento de Planeamiento para estos casos en los números 3 y 4 del artículo 154."*

*Cuando se produzca alguno de supuestos descritos en la norma 1.2.5 procederá a la revisión anticipada.*

*La procedencia y los límites de las modificaciones se atenderán, también, a lo dispuesto en el Art. 45 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid y en el Art. 128 y 129 de la Ley del Suelo" (esta mención se hace a los solos efectos ilustrativos al haber sido derogados los artículos citados).*

#### En la Doctrina de Autores

Sin ánimo de exhaustividad, se hace referencia a continuación a la opinión de algunos autores representativos.

Señala González Pérez, en sus "Comentarios de la Ley del Suelo" (Ed. Cívitas. Madrid 1988):

*"El Planeamiento necesita cierta perdurabilidad, pero sin excluir del todo las contingencias de circunstancias sobrevenidas que hagan necesaria o aconsejen la revisión o modificación de los Planes en vigor"*.

*"La modificación tiene que afrontar la carga de demostrar que la solución que propone es mejor que la prevista por el Plan."*

BD



*El fundamento de las modificaciones no es otro que la necesidad de adecuar la ordenación a las exigencias de la realidad. La realidad urbanística, como toda realidad social, experimenta frecuentes mutaciones".*

Por su parte, Laso Martínez, en su libro "Derecho Urbanístico" (Ed. Montecorvo, Madrid 1981), dice:

*"La modificación representa la alteración de alguno o algunos de los elementos y determinaciones de un Plan, permaneciendo iguales todos los restantes".*

Las razones de la modificación han de expresarse al mismo nivel y con el mismo alcance que las justificaciones de la solución vigente en el Plan General y se ha de probar la mayor razón de la propuesta sobre la vigente que se ha de presumir con la más conveniente.

La figura del Proyecto de modificación puntual o de elementos, se convierte en el instrumento más útil para la flexibilización de los planes.

**El Ius Variandi**

La doctrina y la jurisprudencia han acuñado estos términos que indican la facultad del Ayuntamiento planificador urbanístico de modificar el planeamiento.

El Tribunal Supremo habla, al respecto, de la potestad innovadora o ius variandi, que corresponde al planificador urbanístico, a tenor de lo dispuesto en los artículos 47, 48 y 49 de la Ley del Suelo de 1976, en relación con el 3º y sus concordantes, facultad que es inherente a la función planificadora, de rango reglamentario, en cuanto la misma es dinámica y debe adaptarse a las exigencias cambiantes de la realidad de la manera más adecuada al interés general, Sentencias de 6 de febrero y 3 de abril de 1990 (Aranzadi 943 y 3579) y de 23 de octubre de 1991 (Aranzadi 8193) y que el ius variandi recoge las nuevas inquietudes y necesidades de la sociedad, no sólo desde su aspecto cuantitativo o demográfico, sino en el cualitativo de sus nuevas exigencias, Sentencia de 24 de octubre de 1991 (Aranzadi 8194).

**Viabilidad de la Modificación del Planeamiento**

Por lo anteriormente expuesto, es viable la Modificación del Planeamiento, siempre y cuando sea necesaria y esté fundamentada.

**2.- ANTECEDENTES**

El P.G.O.U. de Alcalá de Henares aprobado definitivamente con fecha 5 de julio de 1991, publicado en el BOCAM con fecha 18 de julio de 1991 así como en el BOE el día 14 de agosto de 1991, introduce entre las Unidades de Ejecución la Nº 20 con el objetivo de regularizar la volumétrica del sector 29, donde se encuentra la Fabrica de la Seda de Barcelona, y completar la evolución de las necesidades industriales que en buena lógica de aquel momento histórico, pudo preverse.



Las implantaciones de industrias de gran relevancia en Alcalá de Henares tienen su propia historia si se las contempla desde la capital, con posiciones privilegiadas de escaparate que formaron el "Corredor Madrid Guadalajara" hoy conocido como "Corredor del Henares".

Estas posiciones se muestran inadecuadas en la actualidad, excesivamente próximas al Casco Histórico o a otras áreas de uso residencial ya consolidadas como ocurre con "Gal", "Roca", "La Seda de Barcelona", "Químicas Sintéticas" y otras.

Si bien el eje del parque lineal verde del Arroyo Camarmilla, establece la línea que separa el ámbito residencial del productivo en el PGO de Alcalá de Henares vigente, la existencia de establecimientos escolares de conocida importancia y la necesidad de crear suelo con uso residencial donde albergar una población de más de 200.000 habitantes, recomienda el traslado de este límite hacia el oeste, precisamente en los sectores 108 y 29, con la compañía de la UA 20, con el objetivo complementario de envolver aquella institución docente y religiosa, y conforme a los criterios adoptados en la Revisión del PGO que se encuentra en fase de Avance, pudiendo decir que la presente Modificación no es sino un adelanto en el tiempo de lo que será la imagen final de la ciudad con la revisión del PGO, y que se hace necesario por las circunstancias especiales que subyacen en el presente caso.

**3º.- EL AREA EN EL PLAN GENERAL VIGENTE.**

Tanto el PGO vigente como la Revisión que sigue a nivel de Avance, admiten transformaciones de estas áreas de uso industrial a otros usos, principalmente mixtos con combinaciones con aquellos terciarios y comerciales, e incluso residenciales si caben objetivos y justificaciones coherentes.

La Unidad de Ejecución 20 del PGO vigente, pretende consolidar el uso industrial en el suelo vacante situado al norte de las instalaciones de la Seda de Barcelona, planteando en una unidad de ejecución, el sistema de compensación con un índice neto de edificabilidad de 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, advirtiendo que uno de los objetivos es el de regularizar el posible exceso de volumen que parecía existir en aquellas edificaciones existentes del conjunto fabril de la Seda de Barcelona, de forma tal que la citada UE albergaría y tiene reconocido exclusivamente el posible exceso.

Este objetivo deja de ser aplicable con la Modificación Puntual del PGO de los índices volumétricos de las ordenanzas 11, 12 y 13 que fue aprobada en Octubre de 1997, para pasar a los correspondiente índices de superficies equivalentes al ¼ expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, dejando a la Unidad completamente independiente del ámbito urbano de uso industrial que se sitúa al sur de la misma.

BD



Esta pérdida de vinculación entre la Unidad y el Suelo urbano, añadida a la necesidad de reconversión de los sistemas de fabricación de las instalaciones de Poliseda, han propiciado la idea de traslado de las instalaciones a suelos industriales de ubicación mas clara y definitiva, y por supuesto dentro del termino municipal.

Ello unido a la necesidad de ampliar el suelo con objetivo residencial, para continuar dando solución a la vivienda de alquiler con destino de generaciones jóvenes, ha dado lugar por medio de Convenios Urbanísticos a compaginar los objetivos privados con los públicos, como ocurre en este caso, llegando a las soluciones que a continuación se analizan.

#### 4º.- EL CONVENIO AYUNTAMIENTO POLISEDA.

El Convenio suscrito entre el AYUNTAMIENTO y las sociedades mercantiles POLISEDA SL. Y HENARES DE DESARROLLOS INTEGRALES SL., establece las bases para la transformación del ámbito señalado siguiendo las consideraciones urbanísticas citadas, así como a las consideraciones sociales y de asentamiento empresarial, que no dejan de ser importantes para el Municipio, al lograr la permanencia de la localización de la Empresa en Alcalá de Henares, al mismo tiempo que la modernización de las instalaciones y consiguiente aumento de su productividad y rentabilidad, con la cual garantizar la estabilidad de empleo de una empresa que ha pasado por graves problemas económicos durante los últimos años, sobradamente por todos conocidos.

La modificación del PGO del termino municipal de Alcalá de Henares, introduce el mismo uso residencial que se ha implantado en parte del sector 108 por la misma vía de Modificación Puntual, cuyo objetivo fue el de evitar el exceso de uso comercial en ámbitos inmediatos a otros mixtos como se verán desarrollados en los sectores 107 y 28-C, para envolver al mismo tiempo establecimientos escolares de notable raigambre en la localidad, como es el Colegio san Gabriel de los Padres Pasionistas.

Para el desarrollo del Convenio se han tenido en cuenta la serie de principios urbanísticos que a continuación se exponen :

- Delimitar el ámbito en el polígono 29 del PGO de Alcalá de Henares, vigente, llegando a una superficie de 281.530,00 m2.
- Desarrollar una trama viaria que consiga la permeabilidad necesaria con los ambitos de reciente modificación puntual y transformación al mismo uso residencia, localizando las áreas de cesión y libre o verde de manera estratégica respecto al área ya definida como tal a lo largo del Arroyo Camarmilla.
- Ajustar la edificabilidad a la otorgada en los entornos del mismo uso y oportunidad.



- Limitar la altura de la edificación a aquella de cinco plantas mas ático, según los principios del PGO, permitiendo la elevación de alturas en situaciones concretas con carácter emblemático, con un límite del 25% de la edificabilidad.
- Establecer las cesiones determinadas por la Ley del 30% de la edificabilidad, sin contar el tramado viario con la situación que se establezca en el Plan Parcial que lo desarrolle.

#### 5º.- AMPLIACIÓN DEL AMBITO SOBRE LA UE. 20

La motivación de ampliar el ámbito de transformación, no solo al ocupado por las instalaciones de Poliseda sino también a la Unidad de Ejecución 20, se justifica fundamentalmente por la necesidad de ampliación del suelo residencial, sin que existan otras razones mas allá de las de oportunidad y coherencia en la definición en un ámbito homogéneo.

Así, como debido a aquellos problemas de índole económica, la titularidad de la UE 20 ya no recae en el mismo grupo industrial encabezado por POLISEDA, parece lógico formar dos Unidades de Ejecución que permitan la gestión urbanística de manera independiente, y reflejen las condiciones particulares coherentes con el resto de las áreas homogéneas que las rodean.

En esta ampliación de ámbito se han tenido en cuenta la serie de principios urbanísticos que a continuación se exponen :

- Ampliar el ámbito con la delimitación de una Unidad de Ejecución Discontinua, que comprenda las superficies de 159.044,00 m2 al norte del polígono 29 y de 52.282,00 m2 al sur, llegando a una superficie total de 211.326,00 m2.
- Desarrollar igualmente una trama viaria que consiga la permeabilidad necesaria con los ambitos de reciente modificación puntual y transformación al mismo uso residencial, localizando las áreas de cesión y libre o verde de manera estratégica respecto al área ya definida como tal a lo largo del Arroyo Camarmilla.
- Ajustar la edificabilidad a la otorgada en los entornos del mismo uso y oportunidad.
- Limitar la altura de la edificación a aquella de cinco plantas mas ático, según los principios del PGO, permitiendo la elevación de alturas en situaciones concretas con carácter emblemático, con un límite del 25% de la edificabilidad.
- Establecer las cesiones determinadas por la Ley del 30% de la edificabilidad, sin contar el tramado viario con la situación que se establezca en el Plan Parcial que lo desarrolle.

BD

## 6º.- LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL MARCO DE LA LEY.

El Convenio suscrito que da pie a la presenta modificación debe hacerse simultáneamente efectivo con la tramitación de la misma y esto, a su vez, justificarse en el reciente marco legal urbanístico de nuestra Comunidad Autónoma. La Ley del suelo establece una serie de principios para la clasificación del suelo y su desarrollo que deben tener su justificación a la hora de redactar o adaptar el planeamiento general y en consecuencia en la modificación puntual de un Plan General vigente.

El Área homogénea se encuentra claramente delimitada **al Norte** por parte del Anillo colector norte, Sistema General Viario SGVI-Q, **al Sur** por el Sector 28-C de uso mixto, terciario comercial hotelero, al Este por el Pasillo Verde del Arroyo Camarmilla, y al Oeste por el Sector 108 y el conjunto educativo de los Padres Pasionistas, también en transformación al uso residencial, y separado por la vía pecuaria, Vereda o Cordel de Talamanca.

Dentro del área homogénea se establece el ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado de acuerdo con el artículo 37 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid., dividida en dos Unidades de Ejecución, denominadas,

**Unidad 20-A**, de estructura discontinua con terrenos situados al norte de la Fabrica con superficie de 181.936,00 m<sup>2</sup> y otros al sur de la misma con superficie de 52.282,00 m<sup>2</sup>, y **Unidad 20-B**, de estructura continua con superficie de 281.530,00 m<sup>2</sup>, donde se encuentran actualmente las instalaciones industriales.

La edificabilidad acordada en el Convenio supone un coeficiente de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la totalidad del área concreta de la Unidad 20-B, es decir bajo el criterio de intensidad máxima, representando para el uso residencial una cuantía equivalente a los establecidos por el PGO de 1991 en las áreas mas significativas del desarrollo habido en la ciudad, como el Sector 103, "La Rinconada" con 0,714 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, o como el Sector 114, "Espartales Sur" con 0,728 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Así mismo la edificabilidad aplicable en la Unidad 20-A no debe sobrepasar aquella de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con el mismo criterio de intensidad máxima, coherente con la Ley del suelo 9/2001 del 17 de julio de la Comunidad de Madrid, según la cual no puede haber diferencias sustantivas entre los aprovechamientos de dos UE colindantes que forma **un área homogénea**.



6º.- **LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL MARCO DE LA LEY.**

El Convenio suscrito que da pie a la presenta modificación debe hacerse simultáneamente efectivo con la tramitación de la misma y esto, a su vez, justificarse en el reciente marco legal urbanístico de nuestra Comunidad Autónoma. La Ley del suelo establece una serie de principios para la clasificación del suelo y su desarrollo que deben tener su justificación a la hora de redactar o adaptar el planeamiento general y en consecuencia en la modificación puntual de un Plan General vigente.

El Área homogénea se encuentra claramente delimitada al Norte por parte del Anillo colector norte, Sistema General Viario SGVI-Q, al Sur por el Sector 28-C de uso mixto, terciario comercial hotelero, al Este por el Pasillo Verde del Arroyo Camarmilla, y al Oeste por el Sector 108 y el conjunto educativo de los Padres Pasionistas, también en transformación al uso residencial, y separado por la vía pecuaria, Vereda o Cordel de Talamanca.

Dentro del área homogénea se establece el ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado de acuerdo con el artículo 37 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, dividida en dos Unidades de Ejecución, denominadas,

**Unidad 20-A**, de estructura discontinua con terrenos situados al norte de la Fabrica con superficie de 159.044,00 m<sup>2</sup> y otros al sur de la misma con superficie de 52.282,00 m<sup>2</sup>, y **Unidad 20-B**, de estructura continua con superficie de 281.530,00 m<sup>2</sup>, donde se encuentran actualmente las instalaciones industriales.

La edificabilidad acordada en el Convenio supone un coeficiente de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la totalidad del área concreta de la Unidad 20-B, es decir bajo el criterio de intensidad máxima, representando para el uso residencial una cuantía equivalente a los establecidos por el PGO de 1991 en las áreas mas significativas del desarrollo habido en la ciudad, como el Sector 103, "La Rinconada" con 0,714 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, o como el Sector 114, "Espartales Sur" con 0,728 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Así mismo la edificabilidad aplicable en la Unidad 20-A no debe sobrepasar aquella de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> con el mismo criterio de intensidad máxima, coherente con la intensidad unitaria bruta de 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que se analiza en la Revisión del PGO actualmente en tramite.

ANULAR

BD

7º.- PARÁMETROS DE CADA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Unidad 20-A.-

Superficie,  $181.936,00 + 52.282,00 = 234.218,00 \text{ m}^2$   
Edificabilidad,  $127.355,20 + 36.597,40 = 163.952,60 \text{ m}^2$   
Cesión,  $163.952,60 \times 15\% = 24.592,89 \text{ m}^2$   
Dotación,  $163.952,60 \times 30\% = 49.185,78 \text{ m}^2$

Unidad 20-B.-

Superficie,  $281.530,00 \text{ m}^2$   
Edificabilidad,  $281.530,00 \times 0,70 = 197.071,00 \text{ m}^2$   
Cesión,  $281.530,00 \times 15\% = 42.229,50 \text{ m}^2$   
Dotación,  $281.530,00 \times 30\% = 84.459,00 \text{ m}^2$

El uso es el residencial con la tipología que determine el Plan Parcial, limitando el número de plantas al de 5 más ático, con posibilidad de elevar la misma en elementos singulares con un máximo del 25% de la edificabilidad, con el diseño y ordenación que establezca el PP.

Las reservas para dotaciones de 30 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> edificados, no incluirá la red viaria interior.

Las cesiones para el Ayuntamiento se fijan en el 15% para la Unidad 20-A y del 15% para la Unidad 20-B, con destino a viviendas de protección pública orientada al alquiler para jóvenes, de acuerdo con el Plan de Viviendas de la Comunidad de Madrid.

Del aprovechamiento lucrativo patrimonializable restante, se destinará para la construcción de viviendas de protección pública, de acuerdo con el mismo Plan de Viviendas, del 5% para la UE 20-A y del 7% para la UE 20-B.

Cumpliendo las determinaciones del PGO, el sistema General SGVI-Q será captado por la Unidad de Ejecución 20-A de manera proporcional a la intensidad de aprovechamiento, para ser entregado al Ayuntamiento, libre, gratuita y completamente urbanizado.

Alcalá de Henares, marzo de 2005.  
El Arquitecto Municipal,  
Miguel Rosado Gámir.



7º.- PARÁMETROS DE CADA UNIDAD DE EJECUCIÓN

Unidad 20-A.-

Superficie,  $159.044,00 + 52.282,00 = 211.326,00$  m<sup>2</sup>  
Edificabilidad,  $79.522,00 + 26.141,00 = 105.663,00$  m<sup>2</sup>  
Cesión,  $105.663,00 \times 10\% = 10.566,30$  m<sup>2</sup>  
Dotación,  $105.663,00 \times 30\% = 31.698,90$  m<sup>2</sup>



Unidad 20-B.-

Superficie, 281.530,00 m<sup>2</sup>  
Edificabilidad,  $281.530,00 \times 0,70 = 197.071,00$  m<sup>2</sup>  
Cesión,  $281.530,00 \times 15\% = 42.229,50$  m<sup>2</sup>  
Dotación,  $281.530,00 \times 30\% = 84.459,00$  m<sup>2</sup>

El uso es el residencial con la tipología que determine el Plan Parcial, limitando el numero de plantas al de 5 mas ático, con posibilidad de elevar la misma en elementos singulares con un máximo del 25% de la edificabilidad, con el diseño y ordenación que establezca el PP.

Las reservas para dotaciones de 30 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> edificados, no incluirá la red viaria interior.

Las cesiones para el Ayuntamiento se fijan en el 10% para la Unidad 20-A y del 15% para la Unidad 20-B, con destino a viviendas de protección publica orientada al alquiler para jóvenes, de acuerdo con el Plan de Viviendas de la Comunidad de Madrid.

Del aprovechamiento lucrativo patrimonializable restante, se destinará un 7% a la construcción de viviendas de protección publica, de acuerdo con el mismo Plan de Viviendas.

Cumpliendo las determinaciones del PGO, el sistema General SGVI-Q será captado por la Unidad de Ejecución 20-A de manera proporcional a la intensidad de aprovechamiento, para ser entregado al Ayuntamiento, libre, gratuita y completamente urbanizado.

Alcalá de Henares, marzo de 2005.  
El Arquitecto Municipal,  
Miguel Rosado Gámir.

*Miguel Rosado Gámir*  
03/03/05

ANULAR

BD