



23971943945 Ac 19
 Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares (Madrid)

Plaza de Cervantes, 12 - 28801 - Teléf. 888 33 00

SERVICIO

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO 19 D.
 15 de Septiembre de 1992
 E. [Firma]

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
 19 de Enero de 1993
 E. [Firma]

MEMORIA JUSTIFICATIVA.

En desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1984, se ha aprobado definitivamente el 15.9.1987 un P.E.R.I. a cuya ordenación se remite el P.G.O.U. vigente. Aún cuando el uso característico o global de dicho polígono era el residencial, los promotores del P.E.R.I., el Concilio Español de Asambleas de Dios, agotando la compatibilidad de otros usos, destinaban gran parte del polígono a usos terciarios para la construcción de su sede.

Atendiendo al deseo del promotor de destinar mayor cantidad de suelo al uso residencial autorizable y en especial al objeto de favorecer la conexión de la red viaria de este polígono con su colindante el Sector 103 (Rinconada) se ha considerado oportuno modificar el P.G.O.U. en lo referente al trazado viario y distribución o zonificación de usos en el ámbito del citado polígono.

DOCUMENTACIÓN:

- Plano de Calificación del Suelo (Actual) nº 81.
- " de " " " (Modificado) nº 81.
- Plano de Códigos (Actual) nº 150.
- " de " (Modificado) nº 150.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
 CONCLUSO DE GOBIERNO DE FECHA 17 MAR. 1994
 PUBLICACIÓN EN BOE DE FECHA
 Y BOE DE FECHA 05 ABR. 1994

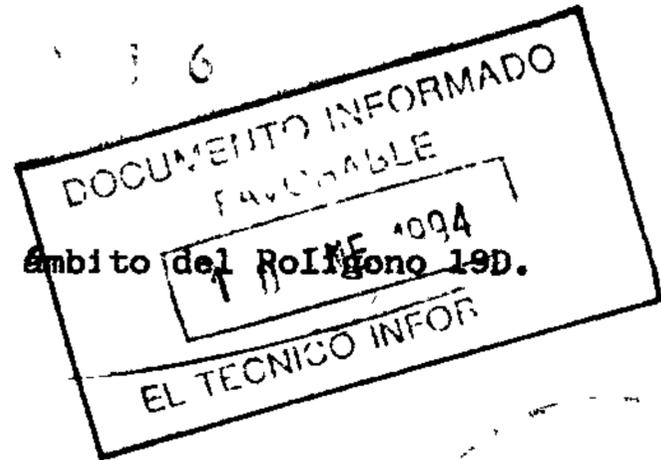
EL CONCEJO DE GOBIERNO TÉCNICO
 CONCEJO DE GOBIERNO TÉCNICO
 CONCEJO DE GOBIERNO TÉCNICO

DOCUMENTO INFORMADO
 FAVORABLE
 11 DE MAR. 1994
 CONCEJO DE GOBIERNO TÉCNICO

2 9 7 1 2 4 1 1 6

ASUNTO:

Modificación Puntual del PGOU en el ámbito del Polígono 19D.
(Ampliación de informe)



INFORME:

El PGOU de Alcalá introduce en su documento aprobado un viario de conexión de las zonas desarrolladas por los PERI 19B, 19C y 19D con el polígono 103 La Rinconada.

Este viario, paralelo a la carretera de Pastrana modifica exclusivamente las determinaciones del PERI 19D en tres parcelas.

El PERI 19D tiene aprobación definitiva el 15.9.87, aprobación del Proyecto de Compensación el 20.12.88 y aprobación inicial del Proyecto de Urbanización el 19.12.89. Su desarrollo quedó interrumpido por la iniciación del Plan General.

La Junta de Compensación del 19D no se opone al Plan General por existir conversaciones con el Ayuntamiento de Alcalá, según las cuales se podía redistribuir las parcelas y su aprovechamiento sin afectar a los derechos de los propietarios, ya que la afección del viario corresponde exclusivamente a las parcelas de zona verde, equipamiento y a la nº2 propiedad de "Concilio Español de Asambleas de Dios" que solicitó un cambio de uso.

El Ayuntamiento aprueba la modificación de uso presentada por ser el característico del sector y cumplir los estándares legales:

La parcela de zona verde, la nº 5, de 3.530 m2. queda afectada por el viario reduciéndose a 2.758 m2.

La parcela de equipamiento, la nº 6, se aumenta en 700 m2., pasando de 1.000 m2. a 1.700 m2.

La superficie total de ambas parcelas ya cedidas al Ayuntamiento varían de 4.530 m2. a 4.458 m2. solamente en 72 m2. por la afección del viario a lo que el Ayuntamiento no se opone.

La superficie de la parcela 3 pierde por esta afección 974 m2. pasando de 13.130 m2. a 12.156, no obstante no se opone a la aprobación del PGOU si puede conseguir el cambio de uso de edificación denominada secundaria en el PERI aprobado, con destino a la instalación de un seminario al uso de vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Este uso de vivienda es el característico de este sector que corresponde 19B, 19C y 19D, habiéndose aprobado unas directrices conjuntas de los tres cuya copia se acompaña, y que son los fijados por las Normas Subsidiarias.

La propuesta de cambio de uso representa también un cambio en la edificabilidad.

Según el PERI aprobado, en su punto 1.2.2. de la memoria se especifica la intención del representante del Concilio Español de Asambleas de Dios de no consumir toda la edificabilidad de que dispone dejándolo en 5.000 m2. para la edificación de un Seminario Evangélico, el resto de edificabilidad que les correspondía ni la venden ni la traspasan a otras parcelas; pretenden utilizar ahora 5.311 m2. de los que renunciaron en su día obteniendo un total de 10.311 m2. edificables para construir 90 viviendas.

Las cesiones que realizaron en su día, reflejadas en el PERI y en el Proyecto de Compensación y calculadas porcentualmente a su superficie y no a su aprovechamiento son las siguientes para esta parcela.

Zona verde y equipamiento 2.506 m2.

7 3 9 7 1 2 4 3 2 4 7

Viales. 2.111 m2.
Exceso de aprovechamiento 1.284 m2.

La cesión de viales aumenta con la nueva vía trazada en 974 m2. como se ha comentado anteriormente, y por tanto $2.111 + 974 = 3.085$ m2. de viales.

Corresponde por tanto comprobar si con las cesiones realizadas cumple las mínimas legales.

Zona verde : la mayor de las siguientes.

10% de la parcela: 10% de 12.156 m2 = 1.216, 6 m2.

18% m2/vivienda = $18 \times 90 = 1.620$.

5 m2/habitante $90 \times 3 \times 5 = 1.350$ m2.

Equipamiento : 10 m2/vivienda - $90 \times 10 = 900$.

Total Zona verde + equipamiento: $1.620 + 900 = 2.520$ m2. estando cedidos 2.506, aproximadamente los necesarios.

La edificabilidad que le corresponde a esta parcela es de 10.311 m2. que es la máxima permitida.

Esta edificabilidad y nº viviendas debe repartirse entre los dos usos de unifamiliar y multifamiliar, lo cual se definirá en el estudio de detalle correspondiente que deberá cumplir la normativa vigente.

Alcalá de Henares, 15 de julio de 1993
LA ARQUITECTA MUNICIPAL

Fdo. Alicia Gonzalez

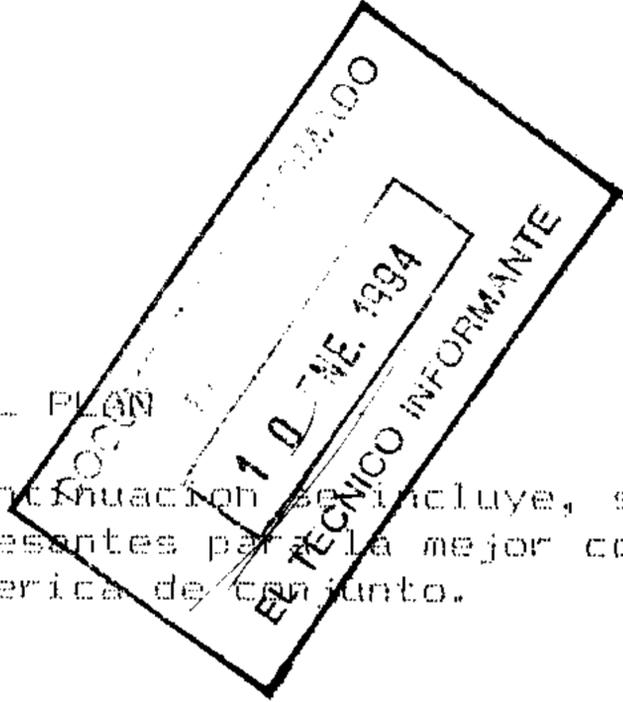


CUADRO RESUMEN DEL PERI APROBADO

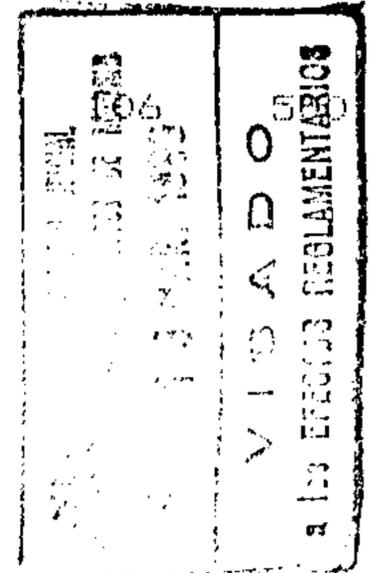
2 ANEXOS

2.1 CUADRO RESUMEN DEL PLAN

En el cuadro que a continuación se incluye, se intentan reflejar todos los datos interesantes para la mejor comprensión del plan de una forma grafica-numerica de conjunto.



Numero de parcela	1	2	3	4	5	6
Sup. inicial	4.209	21.058	10.037			
Sup. final	3.437	13.130	8.516	2.152	3.530	1.000
Coef. participacion	11,92%	59,65%	28,43%			
Edificabilidad total	2.575	5.000	5.119	4.590	106	500
Id. multifamiliar	1.155			4.590		
Id. unifamiliar	990		5.119			
Id. secundaria	430	5.000				
Numero viviendas	25		35	40		
Cesion z.v.-equip.	671	2.506	1.354			
Id. viales	422	2.111	1.006			
Id. A.P.M.	257	1.284	612			



2.2 RESUMEN COMPARATIVO CON NORMAS

Superficie del Poligono 35.304 m/2.

	NORMAS	PROYECTO
Edificabilidad total sin A.P.M.	18.005 m/2	12.694 m/2
con A.P.M.	22.595 m/2	17.284 m/2
Numero total viviendas sin A.P.M	176 (50 V/Ha)	60 (17 V/Ha)
con A.P.M	212 (60 V/Ha)	100 (28 V/Ha)
Cesiones para zona verde	3.530 m/2	3.530 m/2
equipamiento	1.000 m/2	1.000 m/2
Ocupacion maxima s/parcela	50 %	50 %
Altura maxima en multifamiliar	5 pl.	5 pl.
en unifamiliar	2 pl.	2 pl.