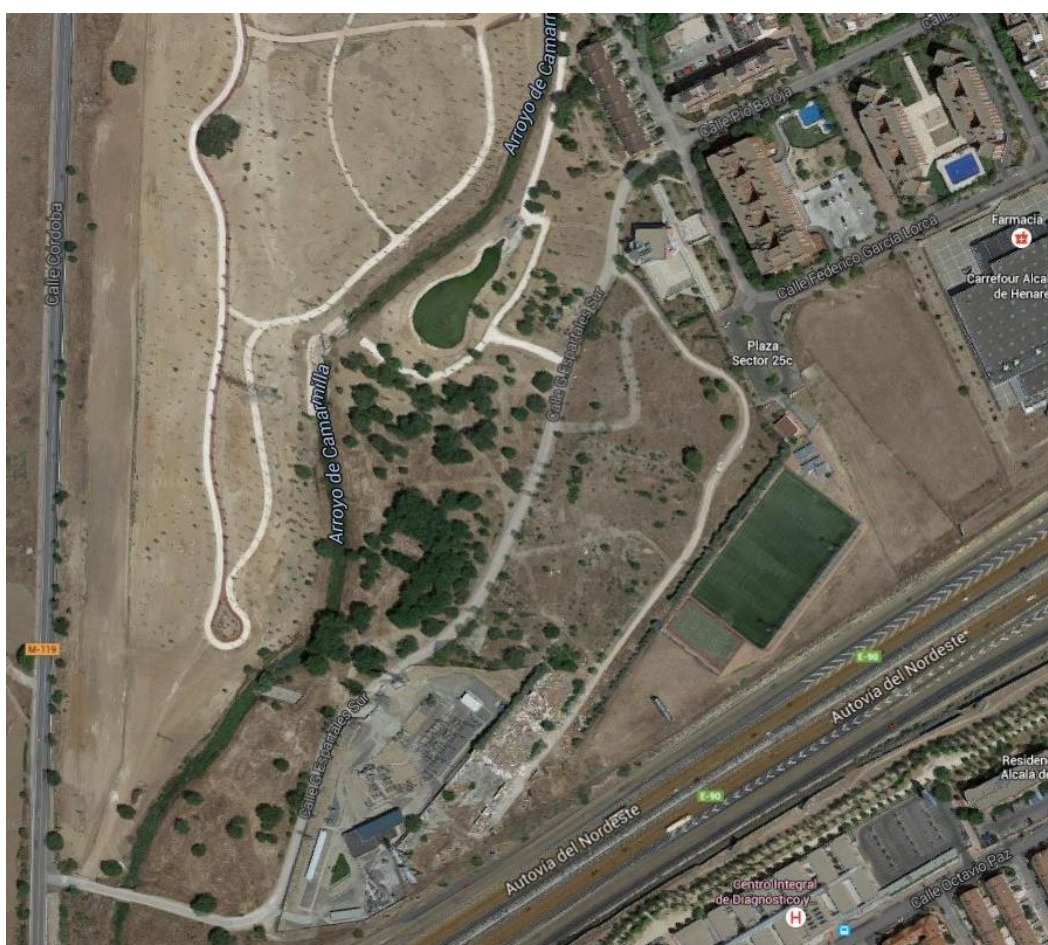


PLAN PARCIAL DE LA UE-26 BIS

ALCALÁ DE HENARES



RESUMEN EJECUTIVO

Enero 2020

ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN.....	3
2	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	3
3	OBJETO.....	4
4	OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE PLAN PARCIAL.....	4
5	PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	5
6	GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	7
7	VIABILIDAD DE SUMINISTROS.....	8

1 INTRODUCCIÓN

Conforme señala el artículo 56 bis en la Sección 1ª del Capítulo V del Título II de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se incluye en la documentación presentada para la formulación del Plan Parcial de la Unidad de Ejecución UE-26 Bis el presente Resumen Ejecutivo como compendio y resumen de la actuación de ordenación urbanística que se propone.

2 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de trabajo se localiza al norte del núcleo urbano de Alcalá de Henares, municipio situado al noreste de Madrid, cercano a los municipios de Torrejón de Ardoz, Villalbilla y Meco. La Unidad de Ejecución UE-26 Bis se ubica inmediatamente al norte de la autovía A-2, que atraviesa el municipio, y al oeste del Sector 114 "Espartaes Sur" del PGOU, de uso residencial.

El municipio cuenta con una extensión aproximada de 87,72 km y una población de 195.907 habitantes según INE (Instituto Nacional de Estadística) a fecha de 1 de enero de 2016.

Se acompaña a continuación una imagen en la que queda reflejada la localización del ámbito de actuación en relación con el municipio de Alcalá de Henares.



Ilustración 1. Situación de la UE-26 Bis en el municipio de Alcalá de Henares

3 OBJETO

Los objetivos específicos establecidos para la elaboración de la propuesta son los expuestos a continuación:

- Materializar el aprovechamiento establecido en la Modificación Puntual del PGOU de 2007 para el sector (aprovechamiento unitario de reparto), es decir, 0,72 m²c/m²s. Con una superficie de 19.301 m²s supone una edificabilidad total de 13.896,72 m²c.
- Poner en mercado suelo residencial que equilibre la oferta y demanda actual en este uso.
- Mediante la compleción del vial de Espartales Sur para conectarlo con el ámbito de actuación, la disposición de este permite rematar el área de Espartales con esta nueva zona residencial.
- Ofrecer un nuevo equipamiento público, así como zonas de espacios libres comunes.

4 OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE PLAN PARCIAL

El interés desde el punto de vista municipal del presente Plan Parcial se justifica por una serie de consideraciones que a continuación se exponen.

El desarrollo urbanístico del Sector para un uso global residencial con un espacio destinado a Zonas Verdes y Espacios Libres y una reserva de suelo para un nuevo equipamiento constituye una actuación conveniente para el municipio de Alcalá de Henares en su proximidad con los nuevos desarrollos de los sectores 114 "Espartales Sur" y 115-A "Espartales Norte" por los motivos expuestos a continuación:

- La oferta de suelo residencial de vivienda colectiva, que atiende a las necesidades socioeconómicas del municipio y su futuro poblacional, con una reserva del 10% de la edificabilidad residencial para viviendas sujetas a algún régimen de protección.
- La proximidad a los sectores residenciales 114 "Espartales Sur" y 115-A "Espartales Norte", que implica la continuidad de los usos y actividades actualmente presentes en dichos ámbitos. El nuevo desarrollo se conecta con "Espartales Sur" a través de una adecuada infraestructura viaria y de servicios.
- La adecuada protección de los valores medioambientales del Sector, al tiempo que potencia el uso y disfrute de los mismos por el conjunto de la sociedad.
- La obtención por parte del Ayuntamiento, mediante la incorporación al proceso de urbanización de estos terrenos, de suelo para nuevos equipamientos públicos que complementen la dotación actual, así como la contribución a la mejora y ampliación de las infraestructuras de servicios básicos: agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, alumbrado público y gas.
- La superficie de suelo calificado como Zonas Verdes y Espacios Libres que se obtienen para uso público y que permiten la integración paisajística en el desarrollo urbano y la puesta en valor de los elementos naturales, topográficos, vegetación, caminos, etc.

Como conclusión se puede afirmar que el interés municipal en la formulación y el desarrollo del Plan Parcial de la UE-26 Bis, unido al interés social y económico, revelan la CONVENIENCIA de desarrollar urbanísticamente este suelo en coherencia con el actual municipio de Alcalá de Henares.

5 PROPUESTA DE ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La ordenación propuesta tiene en cuenta los diversos condicionantes existentes en el ámbito:

- La proximidad al sistema general de "Los Espartaes", una zona verde que le aporta un potencial paisajístico importante.
- La cercanía del área consolidada del Sector 114 "Espartaes Sur", cuya trama urbana tendrá continuidad con el ámbito a través del viario público propuesto en la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 114 "Espartaes Sur".
- La presencia de la autovía A-2 y la zona industrial situada al sur de la parcela, cuyos impactos medioambientales se solucionan con la nueva ordenación, siguiendo las indicaciones del Estudio de Incidencia Ambiental incluido en la Modificación Puntual del Plan General de 2007 y del Estudio Acústico redactado en el marco de este desarrollo.
- La intención de conectar peatonalmente las zonas verdes de la nueva ordenación con aquellas del sector colindante.

La ordenación propone, por tanto, un acceso a la UE-26 Bis a través de un viario público exterior perteneciente al sector colindante "Espartaes Sur", que actualmente está sin ejecutar y cuya construcción constituye una carga exterior de esta Unidad de Ejecución. El conjunto de la actuación queda estructurado por un único viario público que se desarrolla perimetralmente y da acceso a las diferentes parcelas.

La zona verde de la red local EL (RL) se sitúa al sur del ámbito, actuando como barrera acústica de la autovía y conectando con una zona verde de la red local del Sector 114 y con otra del Sistema General del Sector 115A. Se extiende como una banda arbolada que conforma un espacio libre de encuentro, paseo y ocio, tanto del nuevo barrio como de los barrios colindantes. En esta alternativa 3, al reducir la superficie de viario, se consigue aumentar la superficie de zona verde, pasando esta de 3.492,78 m² a 5.241,33 m².

A continuación se muestra un detalle del plano de calificación que permite identificar las diferentes parcelas.

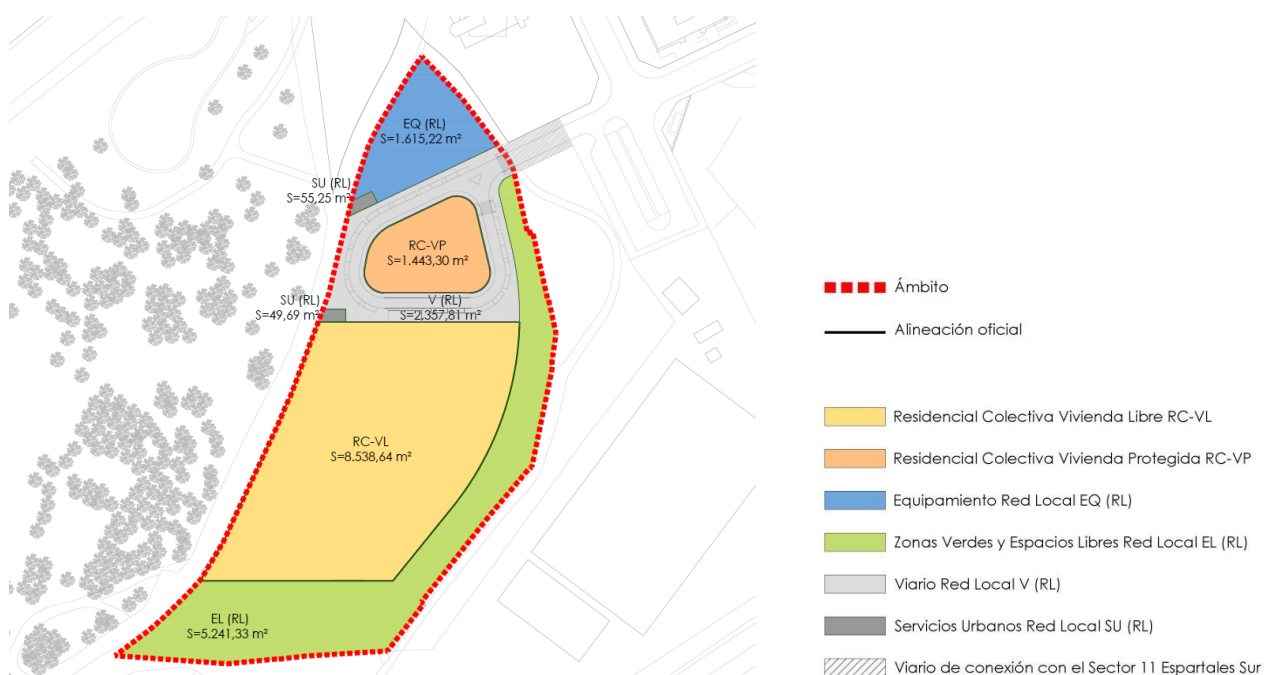


Ilustración 2. Alternativa 3. Plano Calificación

Distribución de usos

En la zona central se concentra el uso residencial, dividido en dos parcelas. La de mayor superficie (8.538,64 m²) alberga las viviendas libres colectivas (RC-VL) y en la parcela menor (1.443,30 m²) situada al norte se ubican las viviendas sujetas a algún régimen de protección (RC-VP). Estas coinciden con el 10% de cesión correspondiente al Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Se permiten otros usos complementarios en planta baja (comercial, oficinas, hostelero, entre otros, en determinadas situaciones que se concretan en las Normas Urbanísticas) que contribuirán a dotar de actividad urbana a esta zona.

La dotación de equipamiento EQ (RL), con una superficie de 1.615,22 m², se sitúa al norte del ámbito, complementando así los equipamientos del sector 114 "Espartales Sur" existentes en esa zona.

La cesión de zonas verdes y espacios libres EL (RL) se ubica al sur del ámbito. Esta parcela se prolonga en la zona este de la UE-26 Bis, como se explica más detalladamente en el apartado *Sistema de espacios libres y zonas verdes*.

Se proponen además las parcelas necesarias destinadas a albergar las infraestructuras del sector SU (RL), tales como los centros de transformación.

Sistema viario y conexiones de infraestructuras

La trama viaria está formada por un solo vial perimetral que proporciona el acceso, tanto a la UE-26 Bis desde el sector colindante, como a cada una de las parcelas de esta Unidad de Ejecución.

Se trata de un **viario de tráfico compartido**, dado el uso característico del ámbito y la superficie a la que da servicio. La sección de este viario es continua y cumple con las especificaciones del viario denominado "Calle de tránsito compartido" del Plan General. Se proponen bandas de aparcamiento en superficie y arbolado de alineación.

La sección del vial se remata con un talud arbolado en la franja este del ámbito, actuando como colchón acústico frente a los posibles ruidos provocados por la autovía A-2.

Sistema de espacios libres y zonas verdes

La red local de espacios libres corresponde a la parcela **EL (RL)**, con una superficie de **5.241,33 m²**, situada al sur de la ordenación. Esta parcela actúa como elemento de separación de la UE-26 Bis y la zona industrial próxima. Se prolonga en un camino arbolado en talud de unos 14 m de anchura a lo largo del perímetro este del ámbito, conformando así una pantalla acústica frente a la autovía A-2.

En el viario antes citado también se dispondrá de arbolado de alineación, en cumplimiento de la ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

Se acompaña a continuación una imagen no vinculante del posible desarrollo arquitectónico de la parcela.

7 VIABILIDAD DE SUMINISTROS

La Memoria de infraestructuras presente en el Proyecto Básico de Urbanización que acompaña al Plan Parcial de la UE-26 Bis de Alcalá de Henares determina qué implementaciones o incrementos de las infraestructuras actuales son necesarios para satisfacer las futuras necesidades de los habitantes del territorio o de aquellos que desarrollen en él su actividad. Asimismo, asegura la viabilidad de los suministros correspondientes.

Los objetivos a cumplir por el Proyecto Básico de Urbanización son:

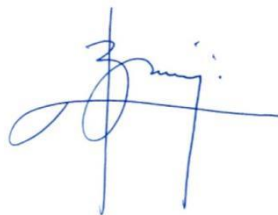
- Definir los condicionantes infraestructurales que la actuación ha de contemplar para que los futuros barrios queden integrados en la ciudad y que sus conexiones con las infraestructuras exteriores sean conformes y estén consensuadas con los diferentes Organismos públicos y las Compañías de servicios.
- Desarrollar las definiciones infraestructurales necesarias para, por un lado, determinar las infraestructuras generales de conexión con la ciudad y, por otro, dimensionar las distintas redes de servicios en sus aspectos más relevantes.
- Elaborar una valoración económica lo más cercana posible al coste final de la inversión a realizar obtenido mediante las mediciones realizadas que se explican al final de esta memoria.

Las infraestructuras propuestas se han valorado de manera que aseguren la viabilidad de los distintos suministros necesarios a la hora de la urbanización del ámbito.

La definición de estos servicios y su presupuesto correspondiente viene detallado en la Memoria del Proyecto Básico de Urbanización que acompaña al Plan Parcial de la UE-26 Bis de Alcalá de Henares.

Madrid, enero de 2018

El Arquitecto



Enrique Bardají Álvarez