



**ANEXO PARA MODIFICACION PUNTUAL
PLAN PARCIAL UE 24 PARCELA S-4
SOBRE INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO
DE D.G. DE URBANISMO DE
LA CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE**



AYUNTAMIENTO DE
ALCALÁ DE HENARES
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Nº

FECHA ENTRADA 14-3-18

FECHA SALIDA

REF /am

Área de Ciudad, Territorio y Medio Ambiente
Consejería Delegada de Urbanismo

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
ALCALÁ DE HENARES
DIRECCIÓN DE ÁREA
DE URBANISMO

Nº

FECHA ENTRADA

FECHA SALIDA 13-3-18



ASUNTO : Informe sobre Informe Ambiental Estratégico para la Modificación Puntual del Plan Parcial de la UE-24 Parcela S-4.-Oficio del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de entrada en esta Dirección de Área de Urbanismo 05.03.2018

INFORME

En relación al informe emitido por la Subdirección General de Urbanismo en relación a la Modificación Puntual del Plan Parcial de la Unidad de Ejecución nº 24 Parcela S-4, se informa lo siguiente:

- Como se pone de manifiesto en la Memoria de la Modificación, ya desde el inicio de la redacción del Plan Parcial y la posterior Modificación del 2004 se cuestionó la idoneidad de la situación de la parcela S-4, como la destinataria de la Estación de Autobuses por diversos motivos.

En primer lugar la propia instalación como tal ha sido prácticamente descartada en la medida que Alcalá no es un centro neurálgico de partida o llegada de autobuses, hacia su comarca de influencia, ya que se trata de una línea interurbana con parada a lo largo de su recorrido dependiente del Consorcio de Transportes y la realización de una estación supondría un recorte en esta línea. En la actualidad lo que dispone Alcalá es de un centro, situado en el Parque de Servicios del Ayuntamiento, en donde se produce el intercambio de conductores y paradas técnicas de los autobuses que recorren el trayecto Madrid-Guadalajara con paradas interurbanas en Alcalá.

El Ayuntamiento está trabajando de cara a un futuro con la posible ejecución de un aparcamiento-estación de autobuses turísticos que sirviese para el acceso y recogida de visitante del casco histórico y en conexión con la red de autobuses urbanos que recorren la ciudad.

Este es el nuevo servicio que se está analizando y cuya localización estaría entrono a la entrada de Alcalá desde Madrid o de la Estación de Renfe, ubicaciones lejanas a la parcela S-4.

- En el apartado anterior ya se ha analizado lo inadecuado del lugar para una estación de autobuses, siendo además cuestionada la propia instalación dadas las características de la red de transportes de Alcalá.

La Modificación del Plan Parcial sustituyó el límite inicial del 20% para Uso Comercial del Aprovechamiento lucrativo, incluida la parcela de titularidad municipal de la UE-24, recogiendo las especificaciones de la Modificación Puntual del PGOU. De hecho la Ficha de Condiciones Particulares elaborada por el Plan Parcial Modificado en 2004, el uso comercial y terciario representa más del 80% del aprovechamiento del ámbito.



El cumplimiento de las reservas de las redes locales, es superior al porcentaje fijado por la Ley 9/2001 del Suelo, al margen de las parcelas destinadas a Cuarteles y Estación de Autobuses. Por consiguiente las dotaciones para equipamientos y espacios libres quedaban suficientemente garantizadas en el Plan Parcial Modificado.

La Parcela S-4 no tiene carácter dotacional ya que procede, como se hace mención en la Modificación de derechos del Ayuntamiento que tenía en este ámbito, siendo por tanto un elemento susceptible de operaciones económicas en el que se transfiera su titularidad, circunstancia inviable si se correspondiera con una dotación pública procedente de las reservas previstas en la Ley.

La Modificación del P.P. del 2004, si bien asignó a la parcela el uso específico de Estación de Autobuses, la reguló a través de la Clave 40.- Equipamientos.- entre cuyos usos no se encuentra definido el de este tipo de servicios, ni se recogió el Uso definido para este tipo de centros que contiene el uso del automóvil del PGOU, en su Grupo VI. En la Modificación del P.P. del 2004, se le aginaba como Usos Característicos, dentro de la Clave 40, el Sociocultural, Educativo, Sanitario, Religioso, Deportivo,..., etc, pero no se incluyó el Grupo del Uso del Automóvil que contiene específicamente estos centros de transporte. En definitiva la Modificación del Plan Parcial del 2004 establecía una ordenación para la parcela S-4 incorrecta para el uso asignado.

Resumiendo la parcela objeto de la Modificación no pertenece a la dotación mínima procedente de las reservas de redes locales, suficientemente cubiertas en el Plan Parcial. La parcela pertenece al ámbito lucrativo y si bien es un principio se destinó a estación de autobuses, diversas cuestiones han determinado que no es el sitio adecuado e incluso la propia instalación tal como está en fase de reconsideración y el Ayuntamiento haciendo uso de sus facultades e interés público efectúa el cambio de uso de la parcela.

- El Plan Parcial Modificado del año 2004 no estableció en su Ficha de Condiciones Particulares coeficientes de ponderación entre usos conforme a los fijados por el PGOU en función de su rentabilidad. Este documento establece una ponderación que abarca desde el residencial unifamiliar (coef 1) hasta los espacios libres (coef 0.2). Sin embargo los prototipos de usos de equipamientos como el educativo, hotelero, sanitario, oficinas,...etc, no aparecen en esta relación. La Modificación del P.P. del año 2004 aplicó directamente unas índices de edificabilidad a las parcelas resultantes, sin que exista relación entre los índices asignados a los distintos usos, que discurren entre el terciario-comercial y los equipamientos, con la salvedad que en estos últimos, no están recogidos expresamente en la Ordenanza 40 que se les aplica.



La Ficha de Condiciones Particulares Modificada de la UE-24, de donde procede la Modificación del Plan Parcial del 2004 tampoco establece coeficientes de ponderación limitándose a establecer un índice bruto de edificabilidad ($0,66 \text{ m}^2/\text{m}^2$) para el ámbito y siendo el Plan Parcial correspondiente el que establezca los porcentajes de los distintos usos.

El Plan Parcial Modificado eligió unos coeficientes de edificabilidad para cada zona, si establecer relación entre ellos, garantizando que la suma total de los aprovechamientos lucrativos fuese igual o inferior al aprovechamiento total del ámbito. En este caso se igualaron ambas cifras, ajustando los distintos coeficientes de edificabilidad de las zonas. Cabría deducirse del Cuadro de Ordenación pormenorizada de la Modificación del 2004, cuya fotocopia se adjunta que el "coeficiente de homogeneización" o ponderación empleado fuese la unidad para todos, pues como puede observarse la superficie construida de cada uso pormenorizado coincide con el aprovechamiento en relación al uso característico según establece el artículo 39.5. Es decir o no se utilizaron coeficiente de homogeneización como parece lo más probable al no existir referencia a ellos, o bien se deduce que fuese la unidad equiparando por igual a todos los usos lucrativos.

En el caso que nos ocupa la Modificación se ha optado por no alterar los coeficientes de edificabilidad asignado por la Modificación de 2004, por dos motivos esenciales. En primer lugar por la ausencia de coeficientes de ponderación como se ha señalado y en segundo lugar por tratarse de un suelo urbano totalmente consolidado cuyo único ámbito no edificado es la parcela S-4, y la introducción de algún factor previsto en el Plan Parcial alteraría los parámetros del área, y no es este el objetivo de la Modificación.

En consecuencia se ha optado por el mantenimiento del índice de aprovechamiento asignado a la parcela S-4 con la salvedad de aplicarle una nueva Ordenación Pormenorizada, fundamentada en el nuevo uso comercial y dentro de las competencias que la legislación, les asigna a los Planes Parciales y sus Modificaciones.

El escrito hace referencia al art 39.4.b) de la Ley 9/2001 del Suelo.

El contenido de este artículo fija el coeficiente de edificabilidad de área homogénea y será establecido con carácter discrecional por el planeamiento general en comparación con coeficientes de edificabilidad de áreas homogéneas colindantes. En el caso que nos ocupa, el área homogénea, considerando como tal, el ámbito de la UE-24 tenía asignado el coeficiente de edificabilidad de $0,66 \text{ m}^2/\text{m}^2$ por el PGOU., se supone que relacionado con áreas colindantes predominantemente residenciales. La modificación que afecta a la parcela S-4 ni se plantea ni se cuestiona el índice de edificabilidad de la UE-24 pues el alcance es limitado y su objetivo es un cambio de uso, sin entrar en consideraciones que no son objeto de este documento.



Como reiteradamente estamos reflejando el aprovechamiento en las parcelas, y por supuesto, en la UE se mantiene y el incremento al uso comercial no va en detrimento de las dotaciones y espacios libres ya ejecutado, teniendo en cuenta que el Ayuntamiento desistió de ejecutar en ella una Estación para Autobuses por lo inadecuado del lugar e incluso de la instalación dadas las características del transporte urbano e interurbano de Alcalá.

Alcalá de Henares, 12 de Marzo de 2018
EL ARQUITECTO MUNICIPAL
DIRECTOR DEL AREA DE URBANISMO

Fdo.: Antonio Tornero



D^a JULIA MARIA SÁNCHEZ
JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA



b.- La superficie de Zona Libre o Verde se limita por el 10% de la superficie del ámbito, 6.929,83 m², habida cuenta que la que pudiera resultar de aplicar los estándares de la Ley 9/2001 produciría una superficie algo menor, como así resulta de aplicar el 10% de 0,5 x 0,30 x 45.605,22 = 6.840,78 m².

c.- La superficie dedicada a Equipamientos de 24.844,35 m² es superior al 25% del total de la superficie ordenada, 0,25 x 69.298,35 = 17.324,58 m².

6.4.-Ordenación pormenorizada. Ficha de cálculo.

Uso y Tipología	Superficie m ²	Edificabili. m ² /m ²	Sup. Constru. m ² e	Aprovecham. m ² e
APROVECHAMIENTOS				
20-Com. Exento.	28.612,90	1,30	37.196,77	37.196,77
30-Terc. Exento Centro Comercial.				
40-Cuarteles Polic.	9.757,05	0,55	5.366,38	5.366,38
40-Estac. Autobus	6.084,15	0,50	3.042,07	3.042,07
Suma parcial	44.454,10		45.605,22	45.605,22
CESIONES Y REDES LOCALES				
40-Equip. y Servie. Centro Cívico.	4.059,60	0,60	2.435,76 m ²	
50- Zonas Libres	a-6.021,30	0,10	602,13	
	b-1.006,35	0,10	100,63	
	c-1.244,15	0,10	124,41	
Viario Publico	12.512,85			
Suma parcial	24.844,25		3.262,93	
SUMA TOTAL	69.298,35	0,66		45.605,22



DOCUMENTACIÓN ANEXA PROYECTO REPARCELACIÓN

PROYECTO DE REPARCELACION



Uso y tipología: 40- Cuarteles Policía..
Edificabilidad: 0,55 m²/ m²
Superficie máxima edificable 5.366,38 m²

5.- ADJUDICATARIO.

La parcela se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en correspondencia con el 18,4375% del aprovechamiento total que retiene (8.408,45 m²) tras la enajenación del resto en virtud del concurso.

La parcela se encuentra libre de cargas y gravámenes.

A.3.- PARCELA S-4. Estación de autobuses.

1.- SITUACIÓN.

Parcela situada en la zona Noreste del ámbito en las inmediaciones de la Avenida de Miguel de Unamuno.

2.- FORMA Y SUPERFICIE.

La parcela presenta una forma trapezoidal irregular.

Tiene una superficie de seis mil ochenta y cuatro metros cuadrados con quince decímetros cuadrados (6.084,15 m²).

3.- LINDEROS.

Norte: según una línea recta de 59,66 m., con la Avenida de Miguel de Unamuno.

Sur: a lo largo de una línea recta de 61,15 m., con la parcela S-1 del ámbito.

Este: según línea mixta de tres tramos, el primero recto de 48,50 m., el segundo curvo con un desarrollo de 19,75 m., el tercero recto de 20,02 m., todos ellos con el vial denominado Calle 1.

Oeste: según línea quebrada de dos tramos, de 79,17 m., y 34,21 m., ambos con la parcela S-1 del ámbito.



4.- APROVECHAMIENTO Y DETERMINACIONES URBANÍSTICAS.

Conforme a las determinaciones del Planeamiento, la parcela tiene las siguientes características:

Uso y tipología: 40- Estación de autobuses

Edificabilidad: 0,50 m²/ m²

Superficie máxima edificable 3.042,07 m²

5.- ADJUDICATARIO.

La parcela se adjudica al Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en correspondencia con el 18,4375% del aprovechamiento total que retiene (8.408,45 m²) tras la enajenación del resto en virtud del concurso.

La parcela se encuentra libre de cargas y gravámenes.

B.- PARCELAS DE CESION.

B.1.- PARCELA S-2

1.- SITUACIÓN.

Parcela situada en la zona Suroeste de la actuación en la confluencia de las calles Cuesta de Teatinos y vial denominado Calle 3.

2.- FORMA Y SUPERFICIE.

La parcela presenta una forma irregular como consecuencia de su adaptación a los límites del ámbito.

Tiene una superficie de cuatro mil cincuenta y nueve metros cuadrados con sesenta décimetros cuadrados (4.059,60 m²).

3.- LINDEROS.

Noreste: según una línea mixta quebrada de cuatro tramos todos ellos con el vial denominado Calle 3, siendo éstas de Norte a Sur, tramo curvo con un desarrollo de 13,11 m., tramo recto de 52,76 m., tramo curvo con 22,51 m. de desarrollo y recta de 58,78 m..