

TERCERA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR 33-D “CUADERNILLOS” DEL PLAN GENERAL
DE ALCALÁ DE HENARES

BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.

VOLUMEN 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL



ÍNDICE

CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO	3
1.1. Localización.....	3
1.2. Encuadre municipal.....	5
1.2.1. El Centro Comercial Cuadernillos	6
1.2.2. El Sector 33 A colindante. Industria Montenegro.....	7
1.3. Topografía y características físicas del terreno	9
1.4. Estructura de la propiedad	9
1.5. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.....	11
1.5.1. Usos y edificaciones.....	11
1.5.2. Infraestructuras.....	12
1.6. Afecciones sectoriales	13
CAPÍTULO 2. ANTECEDENTES RELEVANTES Y ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	14
2.1. Determinaciones del Plan General en el sector 33D Cuadernillos	14
2.2. Convenio.....	22
2.3. Planeamiento de desarrollo	23
2.4. Segundo Convenio	23
2.5. Primera modificación del Plan Parcial.....	23
2.6. Agrupación de las parcelas B2 y B3.....	23
2.7. Efectos de las modificaciones en las determinaciones del sector	24
2.8. Planeamiento de detalle vigente. Segunda modificación del Plan Parcial.....	25
2.9. Revisión del Plan General de Ordenación Urbana	27
2.10. Gestión y ejecución de la urbanización	28
2.11. Situación básica del suelo.....	28

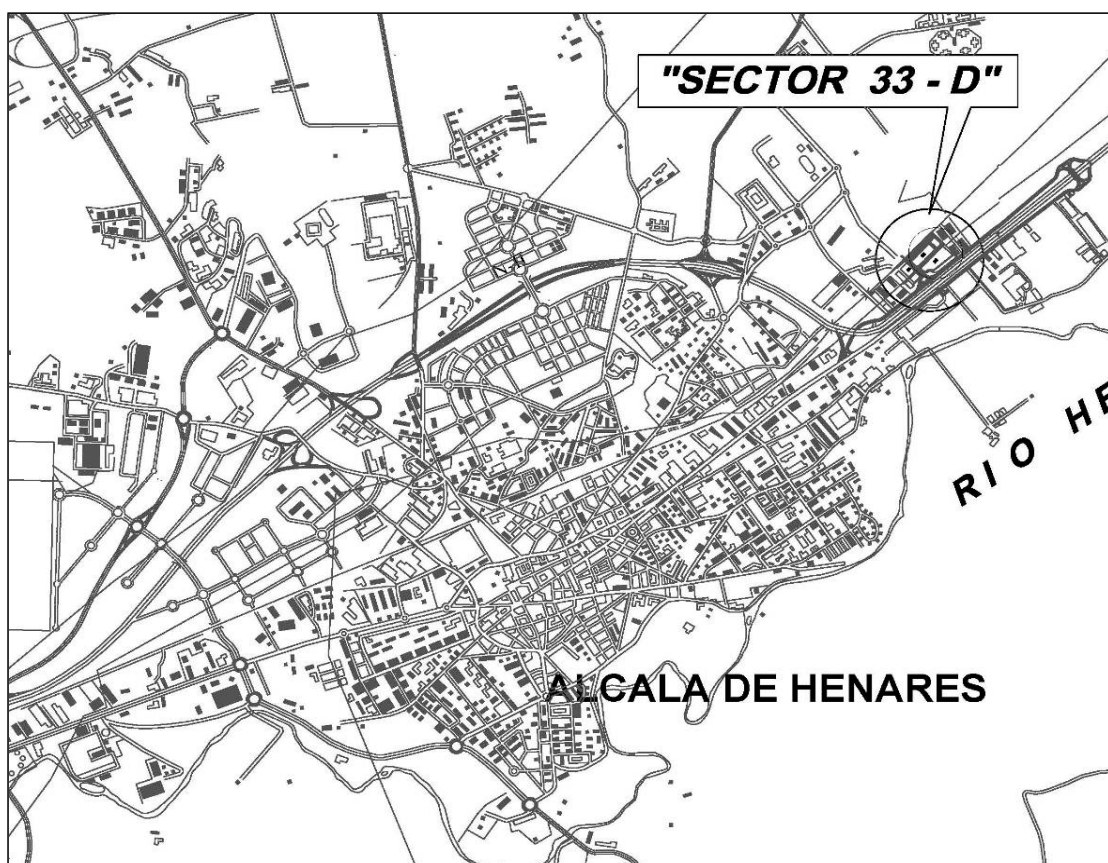
CAPÍTULO 1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO

1.1. Localización

El ámbito de la modificación puntual se corresponde con las parcelas A1, B1, B2-B3 Y EQ del sector 33 D Cuadernillos del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares. Este sector se localiza sobre el corredor de la A 2 al noreste del casco urbano y tiene por límites:

- Al NorOeste la línea de ferrocarril y vía pública.
- Al NorEste, el sector 33B.
- Al SurEste, la A 2
- Al SurOeste, el sector S 33A.

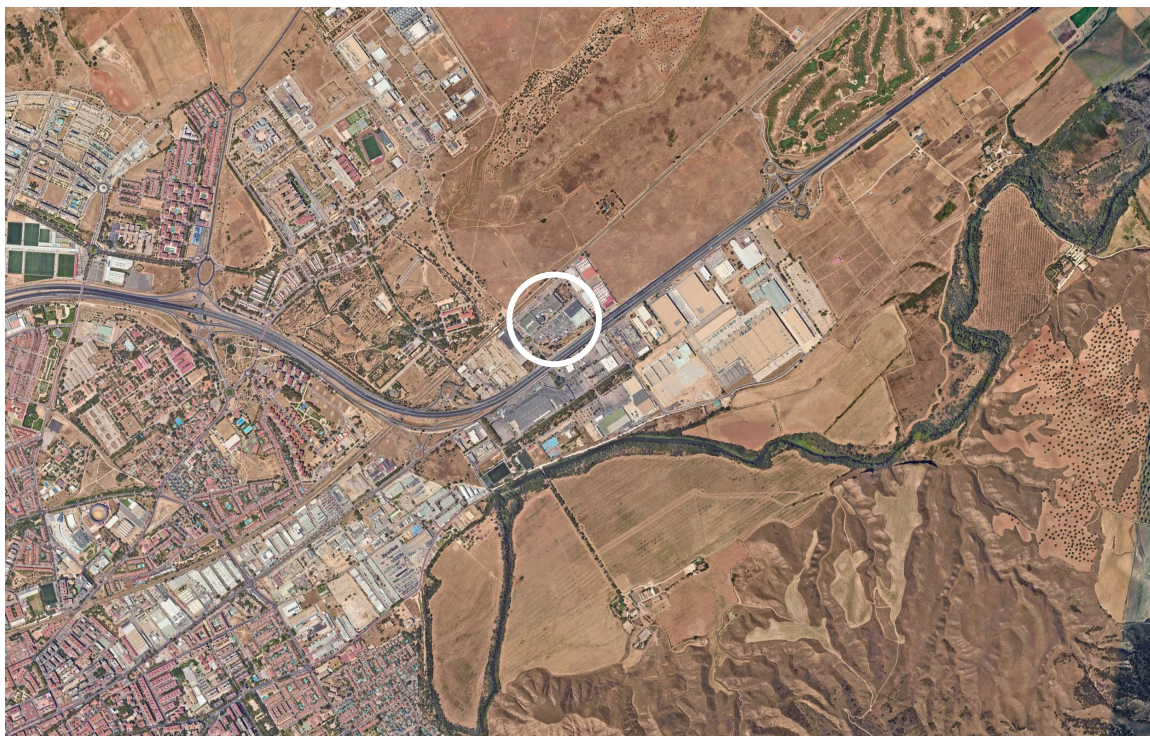
Se incluyen a continuación imágenes de la localización del sector y de la delimitación del ámbito de la modificación.



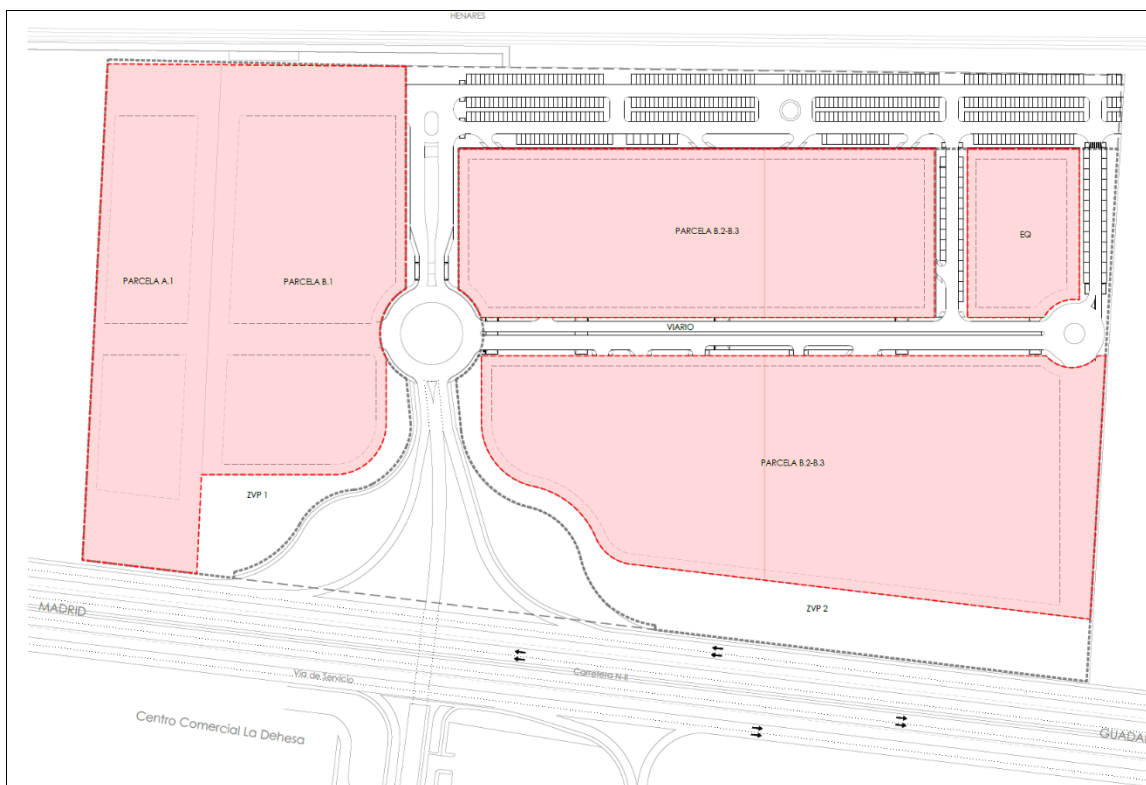
Situación del sector 33-D "Cuadernillos" en el término municipal.



Localización y encuadre territorial



Localización y encuadre territorial



Delimitación del ámbito de actuación (parcelas tramadas en color)

1.2. Encuadre municipal

El sector 33D “Cuadernillos” está ocupado en su mayor parte por el Centro Comercial Cuadernillos y forma parte del corredor de actividad de la A 2 en su franja noreste del municipio donde, en conjunto con el Centro Comercial La Dehesa, situado en el margen opuesto de la A 2, conforma desde hace tiempo un nodo de servicios comerciales de alcance municipal.

Tiene conexión con el transporte público en Cercanías mediante las líneas C7 y C2 en la Estación “Alcalá de Henares – Universidad” localizada junto al límite norte del sector, medio de acceso para muchos de los estudiantes y profesores de la Universidad, así como usuarios jóvenes del centro comercial.

Al otro lado de la línea de Cercanías, al noroeste, se ubican instalaciones de la Universidad.

El sector limita al suroeste con el sector 33 A donde se localizaban las instalaciones de Industria Montenegro, hoy demolidas. Al noreste limita con instalaciones industriales activas, situadas en el sector 33B.

Existe un único acceso rodado al sector en enlace con la A 2.

El sector 33D Forma un conjunto urbano con los sectores 33A y 33B acotado por infraestructuras paralelas, línea de ferrocarril y A 2 y, por lo tanto, en cierto modo

desconectado del tejido urbano circundante. Por su localización conforma una de las fachadas urbanas del municipio.

1.2.1. El Centro Comercial Cuadernillos

El Centro Comercial Cuadernillos inició su actividad el año 2005. Desde entonces se ha convertido en un destino reconocible de servicios públicos de comercio y ocio de la ciudad de Alcalá. Dispone de un acceso en transporte público desde estación de Cercanías Alcalá de Henares-Universidad, de varias líneas de autobuses interurbanos, y otras tres de autobuses locales.

El área de influencia de este centro comercial y de ocio para una isocrona de 20 minutos de desplazamiento alcanza a 600.000 habitantes, con una mayoría del 70% en el sector de edad entre 15 y 49 años.

El Campus Universitario (con un colectivo educativo de 30.000 personas) y el centro de Alcalá de Henares (segunda ciudad de la Comunidad de Madrid con más de 200.000 habitantes) se sitúan a 10 minutos.

Desde su apertura, el Centro ha ido adaptando sus contenidos y configuración a las demandas cambiantes de los usuarios. En la actualidad cuenta con una oferta diversa de comercio y ocio que incluye los Cines La Dehesa, Burguer King, Fosters Hollywood, La Sureña, Muerde la Pasta, Intersport, Blanco's, BricoDepot, VisionLab, Thai Golden, Súper Descuento, Juguetilandia y Casa.

A fecha actual en la parcela B2 -B3 el Centro ha agotado prácticamente tanto la superficie edificable asignada por el plan, restando 368,48 m²e por materializar, y el techo de ocupación sobre rasante, restando 6,79 m²s por ocupar para alcanzar el límite del 50% que fija la normativa.



Imagen del acceso principal al Centro Comercial

Como se explica posteriormente en el Capítulo 2, desde la aprobación del plan parcial que definió su marco urbanístico primero, ha sido necesario formular dos modificaciones para ajustar las previsiones iniciales del planeamiento a las necesidades funcionales y operativas cambiantes del centro.

En la actualidad se asiste a una nueva evolución de la actividad comercial impulsada por la transformación profunda que ha traído el comercio digital en los hábitos de los usuarios, cuyo primer efecto en los parques comerciales está siendo la necesidad de fortalecer la oferta de ocio y los espacios que generan la oportunidad de socialización, por contraste con el aislamiento e individualismo propios del comercio *on line*.

Así, en la actualidad, en la playa de aparcamiento del Centro Comercial tienen lugar con periodicidad cíclica eventos y actividades culturales que complementan el resto de servicios. Con ello se ha iniciado una tendencia de apropiación del espacio de aparcamiento en superficie en favor de un uso peatonal ligado con la actividad cultural y de ocio que conviene consolidar y organizar de manera adecuada.



Imagen del Festival Krunch! en el exterior del Centro Comercial

Con estos criterios la propiedad trabaja ya en acciones de formalización de espacios exteriores de encuentro y activación cultural, que se concretarán en la transformación de parte de la superficie asfaltada de aparcamiento en una plaza vegetada y en la asignación de un tramo de la Avenida de Juan Tenorio al uso preferente peatonal.

1.2.2. El Sector 33 A colindante. Industria Montenegro

El sector 33 A es un suelo industrial urbano consolidado con ordenación directa en el Plan General, con remisión a la ordenanza 12 “Industrial exenta”.

Acogió principalmente, junto a actividades de menor escala, a las instalaciones de la industria Montenegro Ibérica SA. dedicadas a la fabricación de vehículos de motor, remolques y

semirremolques. Esta actividad adquirió gran relevancia en el municipio, por sus efectos en el empleo y la economía, por lo que, vistas sus necesidades de crecimiento, el Plan General ordenó un suelo de expansión en el sector 33D colindante, la denominada parcela A1, con una situación particular, toda vez que dicha parcela no cuenta con acceso desde su propio sector, 33D, y su dependencia funcional era plena del sector 33A.

En julio de 2011, en el contexto de la crisis estructural de financiación y de la actividad inmobiliaria, Montenegro Ibérica SA. se declaró en concurso de acreedores voluntario, paso previo a su extinción, y la titularidad de los suelos recayó en terceros.

Esto supuso el abandono de las instalaciones y el rápido deterioro de los suelos que ocupaba.

Con el objeto de paliar este proceso y evitar problemas de seguridad, el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, a través de la Concejalía de Urbanismo, llevó a cabo en 2018 la limpieza y clausura de las instalaciones, en acción por ejecución forzosa subsidiaria, tras haber instado el Ayuntamiento a la empresa y a sus actuales propietarios desde septiembre de 2015 a que las llevara a cabo.



Imágenes del estado de la edificación. La desaparición de las instalaciones de Industria Montenegro ha generado un espacio industrial vacante en una localización estratégica de la ciudad.



Imágenes del estado de la edificación. La desaparición de las instalaciones de Industria Montenegro ha generado un espacio industrial vacante en una localización estratégica de la ciudad.

1.3. Topografía y características físicas del terreno

El ámbito de actuación presenta una topografía plana, con ligera pendiente con caída hacia la A II. Entre las parcelas A1 y B1 se produce un salto de unos dos metros a lo largo de todo el lindero.

1.4. Estructura de la propiedad

Todos los suelos del ámbito de la modificación son de titularidad privada. Según la información contenida en el Catastro Inmobiliario y en el Registro de la Propiedad Nº 4 de Alcalá de Henares, la estructura dominical del sector 33-D “Cuadernillos” es la siguiente:

Finca	Ref. Catastral	Superficie	Parcela	Titular
24.381	1941104VK7813N0001SA(*)	13.381 m ²	A1	Primavera Retail, S.L.
24.382	1941109VK7824S0001AJ	17.660 m ²	B1	Primavera Retail, S.L.
25.178	1941301VK7824S0001HJ	18.672 m ²		Primavera Retail, S.L.
25.179	1941301VK7824S0002JK			Oci & Cine
25.180	1941301VK7824S0003KL			Primavera Retail, S.L.

25.181	2041901VK7824S0002AK	31.019 m ²	B2-B3	Primavera Retail, S.L.
25.182	2041901VK7824S0001PJ			
25.183	2041901VK7824S0003SL			
25.184	2041901VK7824S0004DB			
25.185	2041901VK7824S0005FZ			

Desde un punto de vista estrictamente jurídico-inmobiliario, el Parque Comercial y de Ocio “Los Cuadernillos” se organiza a través de una doble estructura:

- 1) Una propiedad horizontal integrada por las fincas registrales ubicadas en la parcela única B2-B3 (agrupada registralmente con carácter previo a su división horizontal), cuya gestión se realiza a través de la “Comunidad de Propietarios de la Finca 25.177” (H-84827435), ostentando las mercantiles PRIMAVERA RETAIL, S.L. y OCI & CINE con unos porcentajes de participación en la propiedad horizontal del 88,4876% y el 11,5124%, respectivamente; y
- 2) Un complejo inmobiliario integrado por la parcela única B2-B3 (en régimen de propiedad horizontal) y la parcela B1, cuya gestión se realiza a través de la “Mancomunidad de Propietarios Parque Comercial y de Ocio Los Cuadernillos” (H-84827575), ostentando la referida propiedad horizontal y la mercantil PRIMAVERA RETAIL, SL. unos porcentajes de participación en el complejo inmobiliario del 77% y el 23%, respectivamente.

A efectos de notificaciones, los domicilios de los distintos propietarios del ámbito son los que se recogen a continuación:

PRIMAVERA RETAIL:

Glorieta de Rubén Darío 3 Bajo dcha
28010 - Madrid

OCI & CINE:

Travesía de la Creu, 35 3º
17002 Girona

Ayuntamiento de Alcalá de Henares:

Plaza de Cervantes, 12
28801 - Alcalá de Henares (Madrid)

Comunidad de Propietarios de la Finca 25.177:

Carretera A-2 Madrid-Barcelona, Km. 34 28805 - Alcalá de Henares (Madrid)
Mancomunidad de Propietarios Parque Comercial y de Ocio Los Cuadernillos:
Carretera A-2 Madrid-Barcelona, Km. 34 28805 - Alcalá de Henares (Madrid)

1.5. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes

1.5.1. Usos y edificaciones

En la actualidad el sector 33 D está completamente urbanizado, habiéndose también ejecutado la mayor parte de la edificación, a excepción de la parcela A 1, ocupada anteriormente por la Industria Montenegro y ahora vacante, y la parcela de equipamiento público situada en el margen opuesto, en el noreste del ámbito.

La parcela A1 se encuentra, como se ha indicado, sin uso y, a la vez, sin acceso ni servicios desde el sector¹. La parcela B1 acoge una instalación comercial de mediana superficie denominada Brico Depot que se encuentra en funcionamiento y que ha manifestado su necesidad de expansión hacia el suroeste, apoyada en la edificación existente. Tiene un remanente de 1.790 m²e no materializados.

La parcela B2-B3, parcela única discontinua separada por viario público, acoge locales comerciales y de restauración, salas de cine y espacios auxiliares, un edificio de pequeñas y medianas superficies, los restaurantes Burger King, Thai Golden, Taco Bell y un área de aparcamiento en superficie y otras bajo rasante. Tiene un remanente de 368,48 m²e sin materializar y un margen de ocupación sobre rasante de 6,79m²s para alcanzar el límite del 50% de la superficie de la parcela.

La edificación de las parcelas se ha ejecutado de acuerdo con las afecciones y restricciones existentes, y en cumplimiento de la normativa vigente, al amparo de las correspondientes licencias.

¹ Dado que la parcela A1 se ordenó para posibilitar la ampliación de las instalaciones de Industria Montenegro sus accesos y conexiones de servicio se resolvían desde el conjunto de la fábrica, esto es, en el sector 33A, de espaldas al sector 33D.



Estado actual del Sector 33-D "Cuadernillos".



Vista general del Sector 33-D Cuadernillos.

1.5.2. Infraestructuras

En el sector las infraestructuras previstas en el plan parcial antecedente se encuentran ejecutadas y en servicio en su totalidad, habiéndose recibido las obras de urbanización correspondientes (incluyendo el sistema general SGIV-E) el 24 de noviembre de 2006 por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares. La presente modificación no altera estas redes existentes las cuales tienen, por otra parte, capacidad suficiente para atender las nuevas

demandas. Las nuevas redes a ejecutar por efecto de la modificación se conectarán a las existentes.

1.6. Afecciones sectoriales

Las afecciones del sector se representan en la documentación gráfica de esta modificación. Son las siguientes:

Ministerio de Fomento. Afecciones ferroviarias

El ámbito de la modificación está afectado por las servidumbres de la línea ferroviaria de Cercanías a lo largo del límite Noroeste.

En cumplimiento de los artículos 24 a 40 del Reglamento del Sector Ferroviario de 30 de diciembre de 2004, que desarrolló la Ley 39/2003, de 30 de diciembre, del Sector Ferroviario, sucesivamente derogada por la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector Ferroviario, y modificada por la Ley 26/2022 de 19 de diciembre, se definen las siguientes limitaciones impuestas en relación con los terrenos del ámbito inmediatos al ferrocarril:

- Zona de dominio público: 5 m (medidos desde la arista exterior de la explanación)
- Zona de protección: 20 m (medidos desde la arista exterior de explanación)
- Línea límite de la edificación: 20 m en zona urbana (medidos desde la arista exterior más próxima de la plataforma)

En la propuesta de este documento no se incluyen modificaciones que afecten a la relación de la ordenación con estas afecciones, manteniendo los criterios y condiciones de compatibilidad del planeamiento vigente.

Ministerio de Fomento. Afecciones a carreteras

El sector limita al sureste con la autovía A2 y por lo tanto le es de aplicación las condiciones de uso y defensa de las carreteras del Estado definidas en la legislación vigente, en cuanto las zona de servidumbre, zona de afección y zona de limitación a la edificabilidad.

CLH. Protección de oleoducto

Recorre el sector un tramo del oleoducto Zaragoza-Rota, coincidente con el eje de la Avenida de Don Juan Tenorio, prolongándose sobre las parcelas A1 y B1. Esta infraestructura ya no está operativa pero administrativamente no se ha eliminado aun su afección.

CAPÍTULO 2. ANTECEDENTES RELEVANTES Y ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

2.1. Determinaciones del Plan General en el sector 33D Cuadernillos

La ordenación del municipio de Alcalá de Henares se regula mediante un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 5 de julio de 1991 y publicado en el BOCM de 18 de julio del mismo año.

El conjunto de los suelos marcados con la clave 33 se planifican en el Plan General como un área de usos mixtos, terciarios e industriales con el objetivo de dar lugar a una progresiva mejora de la imagen de uno de los accesos principales de la ciudad, la entonces N-II. Así se explica en la memoria del Plan:

-“[...] hoy, las fronteras entre los usos industriales y los terciarios es muy difusa. La actividad productiva, a la que tan reiteradamente se ha referido este documento, no debe generar áreas industriales que, por el mero hecho de serlo, se presupongan degradadas. Por ello, la industria puede y debe compartir el mismo espacio privilegiado del norte de la autovía con usos de oficinas, así como con otros usos que permitan concebir un verdadero espinazo que vertebre, a modo de ciudad lineal terciaria, esta área de gran futuro, a la vez que se crea un nuevo paisaje que haga apetecible el lugar de trabajo para todos.”

Como se ve, en su modelo territorial, el Plan propone una estrategia unitaria para el corredor de la autovía, (corredor del que forman parte las parcelas de la clave 33), con una cierta complejidad de usos para fomentar la mejora de la imagen urbana en una arteria principal del municipio.

La asignación al sector 33 D de un destino funcional de usos mixtos, terciarios e industriales tenía como objeto la implantación de actividad comercial y, al mismo tiempo, dar cavidad como uso industrial a la ampliación de las instalaciones de Montenegro, como se recoge también en la memoria del Plan General:

-“ Sector 33-D. Apoyado sobre el tramo Este de la antigua N-II, se prevé que este sector recoja la ampliación de la fábrica Montenegro, dedicando el resto de su suelo a usos terciario y liberando un área de aparcamiento al servicio del apeadero de la Universidad.”

Conviene en este punto clarificar que, a pesar de la denominación del plan, el uso del sector 33D nunca fue realmente mixto, tal y como éste se entiende en el marco legal actual, si no que, desde origen, el uso característico o global del sector fue el terciario, como uso mayoritario, coexistiendo con otros usos con menor superficie edificable, tales como el industrial y el dotacional público. En la memoria del Plan General se define el uso global mixto como sigue:

“G - USO GLOBAL MIXTO

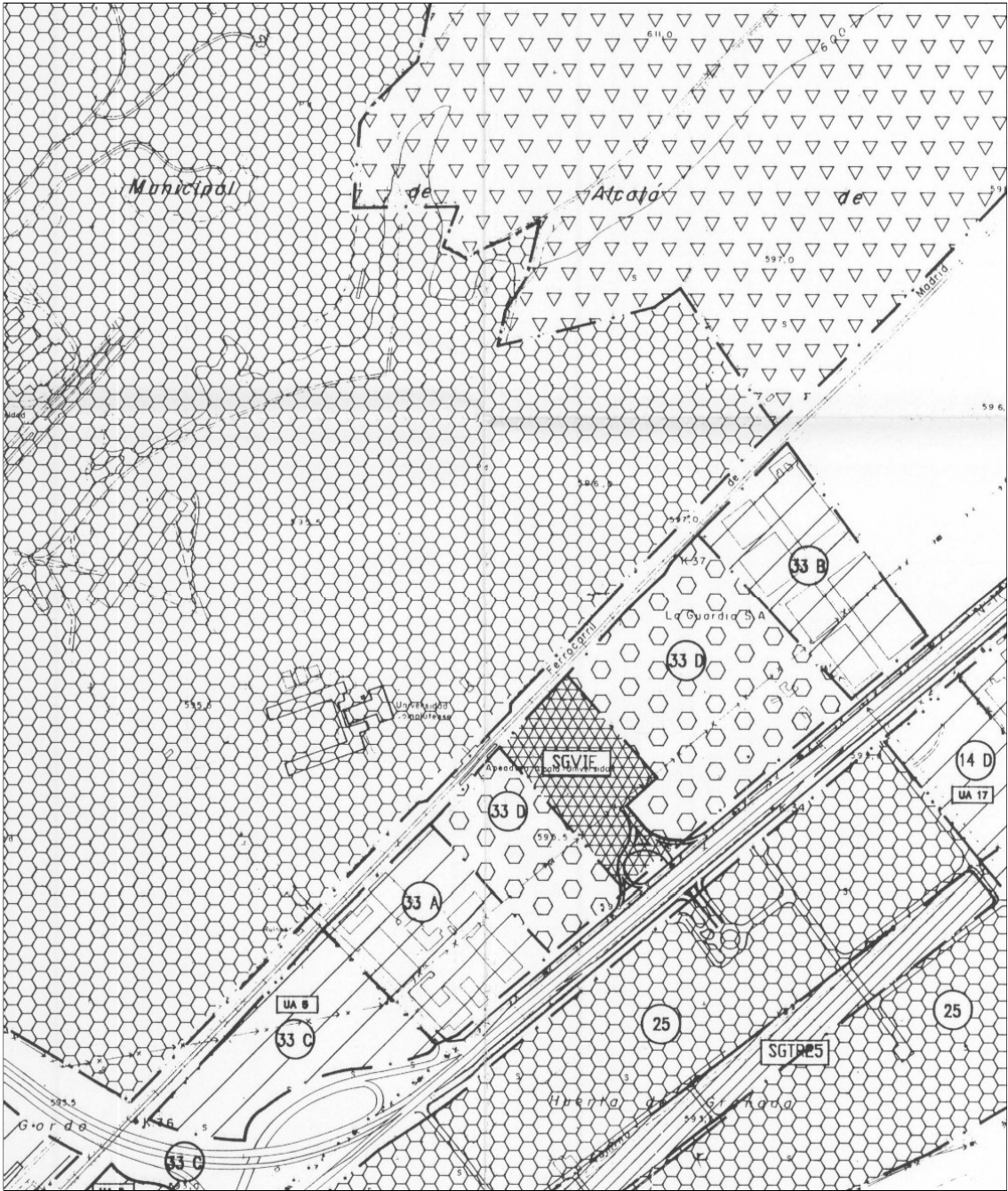
Comprende aquellos ámbitos de actuación en los que coexisten más de un uso global, en porcentajes que vienen expresados en sus correspondientes fichas urbanísticas, expresivas de las condiciones particulares de los ámbitos.”

Es decir, basta la coexistencia en el ámbito de otros usos que no sean el principal, en cualquier proporción, para que el uso global sea mixto, circunstancia que concurre prácticamente en todos los ámbitos del término municipal, sin que se les asigne el uso mixto como su característico. Ha de entenderse por tanto como una incongruencia en el Plan que puede subsanarse acudiendo al artículo 38 de la LSCM:

“Artículo 38. Determinaciones sobre los usos del suelo.

1. Se entiende por uso global de un suelo el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye en relación al conjunto del término municipal. Sobre cada área homogénea, ámbito de suelo urbano y sector de suelo urbanizable deberá establecerse, con el carácter de determinación estructurante de la ordenación urbanística, el uso global, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo. El porcentaje de uso global podrá ser modificado como determinación pormenorizada, siempre con el límite de no desvirtuar su condición de uso global.”

Según lo así dispuesto, debe entenderse que el uso global del sector 33D es el terciario. Se muestra a continuación copia del plano de clasificación del plan general en el ámbito de la modificación y la ficha de condiciones del sector:



SUELO URBANO		SUELO URBANO DE APLICACION DIRECTA	S. URBANIZABLE		SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO ETAPA 1 EN TRAMITACION	SIST. GENERALES		CAPTADOS POR PLAN PARCIAL EN TRAMITACION
		SUELO URBANO A DESARROLLAR MEDIANTE UNIDAD DE ACTUACION (ED o PERI)			SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO ETAPA 1 SIN TRAMITACION			A CAPTAR ETAPA 1 DE S.U.P.
		SUELO URBANO DESARROLLADO POR PERI APROBADO			SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO ETAPA 2			A CAPTAR POR S.U.N.P.
					SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO			A CAPTAR POR EXPROPIACION
								A CAPTAR POR U.A.
								A CAPTAR POR C.A.M.

Imagen de la clasificación y programación del suelo en el Plan General

1 5 7 4 0 9 3 3 5 5

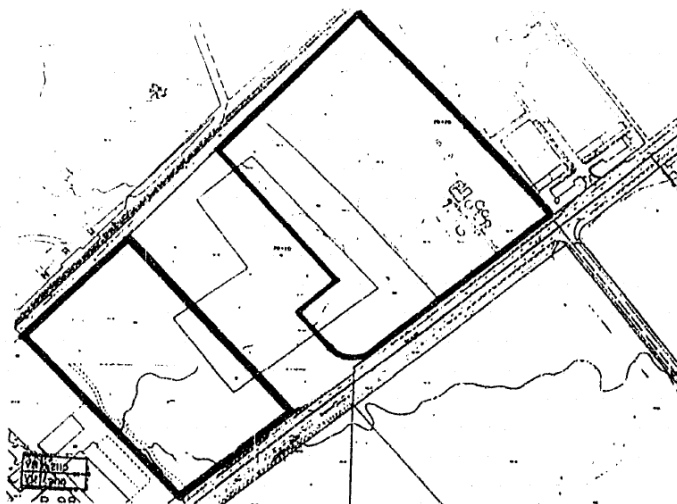
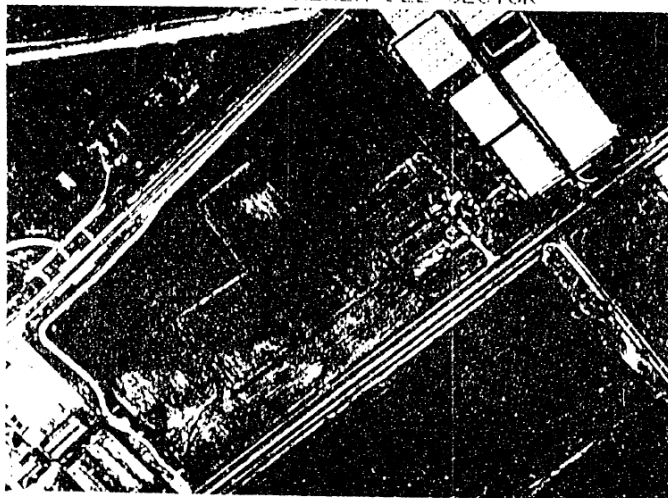
ALCALÁ DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: 33-D

NOMBRE: CUADERNILLOS

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

FOTOGRAFIA AEREA DEL SECTOR

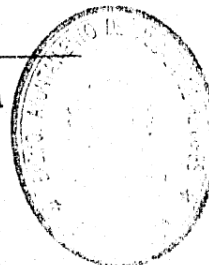


DELIMITACION DEL SECTOR

1 5 7 4 0 2 3 3 5 6

ALCALÁ DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: 33-D



NOMBRE: CUADERNILLOS

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

FIGURA DE FLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (Has.): 11,69

SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN

INICIATIVA DE FLANEAMIENTO: PRIVADA

ETAPA: 1ª

USO GLOBAL: MIXTO

INTENSIDAD DEL SECTOR (m²/m²): 0,51

MODALIDAD DE ORDENACIÓN: VOLUMETRÍA LIBRE

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

ALCALÁ DE HENARES. P.G.O.U. ANEJOS A LA MEMORIA. 3- CÁLCULO DEL A.TIPO EN EL SUELO URBANIZABLE.

SECTOR	USO/TIPOLOGÍA	SUP. M ²	EDIF. M ² /M ²	SUP. EDIF. M ²	N. VIV.	COEF. SECTOR	COEF. USO/11	UD. APROV.
33D	RES. COL. INTENS.		0,500			0,50	0,8	
	CONDORINIO		1,000			0,50	0,9	
	UNIF. ALTA DENS.		1,000			0,50	0,9	
	UNIF. BAJA DENS.		0,350			0,50	1,0	
	IND. NIDO		0,750			0,50	0,7	
	IND. ADOSADA		1,000			0,50	0,6	
	IND. EXENTA	15000	0,750	11250		0,50	0,5	2813
	IND. TECNOLÓG.		0,750			0,50	0,6	
	IND. G. PARCELA		0,500			0,50	0,5	
	IND. EXTENSIVA		0,400			0,50	0,5	
	CON. COMPACTO		0,700			0,50	0,8	
	CON. ERETO	49204	0,500	24602		0,50	0,9	11071
	TERC. COMPACTO		0,700			0,50	0,8	
	TERC. EXENTO	24600	0,750	18450		0,50	0,9	8303
	INSTITUCIONAL		1,000			0,50		
	DEPORTIVO G1		0,800			0,50	0,2	
	DEPORTIVO G2		0,010			0,50	0,1	
	ESP. LIBRES G1		0,100			0,50	0,2	
	ESP. LIBRES G2		0,050			0,50	0,2	
						0,50	1,0	
TOT. SUELO LUCR.		68804	0,611	24302				22186
	DOCENTE		1,000					
	DEPORTIVO	2337	0,800	1870				
	SOCIAL	1169	1,000	1169				
	COMERCIAL	1169	0,700	818				
	ESP. LIBRES	11690	0,100	1169				
	VIAARIO	11690						
TOT. SIST. INT.		28055		3026				
TOT. SECTOR		116859	0,508	59328				22186
DATOS APROVECHAMIENTO DEL SECTOR								
SECTOR	33D	SUP. M ²	EDIF. M ² /M ²	SUP. EDIF. M ²	N. VIV.	US. AP. SECT.	A.S. UM/M ²	A.T. UM/M ²
APSC. S. UM/LE. TRAM. 16411								
APSC. S.U.P. ETAPA 11A11		116859	0,508	59328		22186	0,1699	0,1020
APSC. S.U.P. ETAPA 21A12								0,1189
APSC. S.U.N.P.								
APROVECHAMIENTO S/APR. TIPO.....				11914 UA				
APROVECHAMIENTO SECT. S/PLAN.....				22186 UA				
USX. S/AT. PROPIETARIOS SECTOR.....				18127 UA				
ISS. CESTON. ATTO. S/AP. PLAN.....				3328 UA				
DIF. PARA TRANSFERENCIAS DISPONIBLE....				8731 UA				
U. AP. PARA PROPIETARIOS CON AP. C. A.T.				UA				
U. AP. PARA PROPIETARIOS DE RS. GG.....				UA				

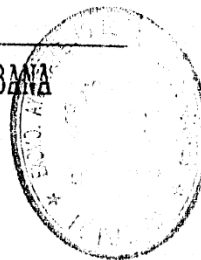
1 5 7 4 0 9 3 3 5 7

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: 33-D

NOMBRE: CUADERNILLOS

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL



OBSERVACIONES

- . El uso global mixto incluye los usos terciario, industrial (unicamente para parcelas cuyo fin sea la ampliación de la industria MONTENEGRO IBERICA, ubicada en el polígono 33-A) y especial, en la proporción que determine el Plan Parcial y manteniendo los datos de aprovechamiento del polígono.
- . El Plan Parcial podrá elegir otras claves de aplicación diferentes de las propuestas o proponer otras nuevas, pero siempre dentro del uso global indicado y manteniendo los datos de aprovechamiento del polígono.
- . La superficie destinada a viario es indicativa.

PROGRAMACION			
AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4
PP REDACTADO	PP APROBADO		

PC: Proyecto de Compensación.

EE: Expediente de Expropiación.

PERI: Plan Especial de Reforma Interior.

PVI: Proyecto de Urbanización.

PR: Proyecto de Reparcelación.

PP: Plan Parcial.

ED: Estudio de Detalle.

1 5 7 4 0 9 3 3 3 5 8

ALCALÁ DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: 33-D

NOMBRE: CUADERNILLOS

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACIÓN

- . El Plan Parcial determinará el viario interior, que no podrá acometer directamente a la N-II, sino a través de la vía de SS.GG. que conecta dicha autovía con el aparcamiento de disuasión localizado junto al apeadero del FF.CC.
- . El viario público de sistemas interiores que diseñe el P.P. respetará las secciones indicadas, en función del tipo de vía, en el art. 5.16.2 de las Normas Urbanísticas y en el plano de secciones viales del P.G.O.U.
- . La localización de las cesiones para espacios libres, equipamiento social, comercial y deportivo, se efectuará de forma conjunta junto al aparcamiento de disuasión y sin solución de continuidad.
- . La modalidad de ordenación en volumetría libre se refiere a la edificación privada resultante, siendo, en todo caso, vinculante el trazado viario grafiado en los planos.

1 5 7 4 0 9 3 7 5 9

ALCALÁ DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: 33-D

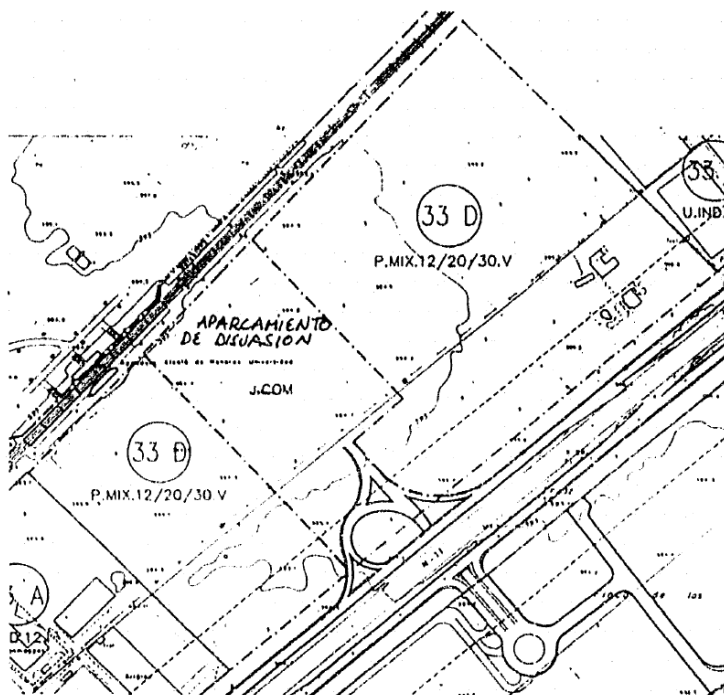
NOMBRE: CUADERNILLOS

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL



ESQUEMA DE ORDENACIÓN



2.2. Convenio

Con fecha 14 de abril de 1996 se suscribió el Convenio por los propietarios afectados con el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares para la ocupación y captación de una porción de 26.840 m2 de las fincas titularidad de los propietarios con destino al Sistema General SGVI-E mediante la asignación de aprovechamiento en el propio sector, con cargo al exceso de aprovechamiento de la unidad.

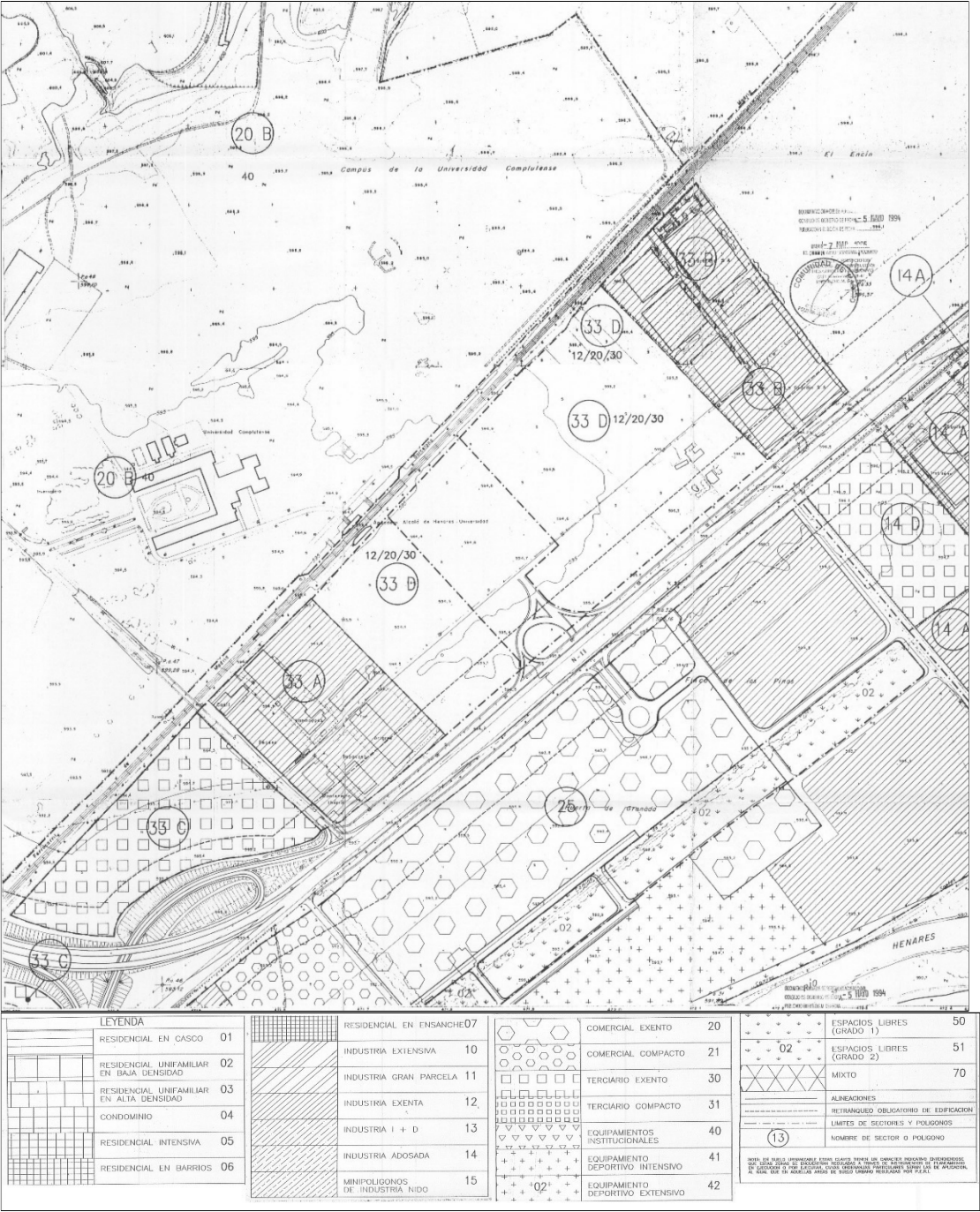


Imagen de la zonificación del suelo en el Plan General

2.3. Planeamiento de desarrollo

El Plan Parcial del sector 33-D “Cuadernillos” se aprobó definitivamente con fecha 21 de abril de 1998, en desarrollo de los objetivos y criterios del Plan General.

En dicho expediente se llevaron a cabo algunos ajustes en relación a lo previsto en el Plan General tras la realización de las oportunas mediciones, siendo el más significativo la reducción de la superficie del sector, que pasó de tener 116.859,00 m²s a 104.229,56 m²s. Esta disminución de superficie llevó aparejada una reducción proporcional del aprovechamiento y edificabilidad máximos del sector.

En el Plan Parcial se reduce también el aprovechamiento global terciario a una sola de sus categorías: el Comercial exento. De esa manera, se dota al conjunto del sector un aprovechamiento de Industria exenta de 2.509 ua, un aprovechamiento de Comercial exento de 17.279 ua y una edificabilidad no lucrativa para usos especiales (instituciones y equipamientos públicos) total de 4.483 m²t. Dicho Plan Parcial respetaba, por tanto, los condicionantes impuestos por la ficha del Plan General y no excederse el aprovechamiento global techo al quedar este fijado en 19.788 unidades de aprovechamiento.

2.4. Segundo Convenio

Con fecha 19 de febrero de 2002 se suscribe entre el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares y la mercantil Gabitat Holding, S.A. un Convenio contemplando el compromiso municipal de iniciar la tramitación de la modificación del Plan Parcial del sector 33-D “Cuadernillos” con el fin de variar la ordenación y completar los usos, sin desvirtuar las condiciones particulares previstas por el Plan General para dicho sector. Dicho Convenio fue modificado con fecha 4 de febrero de 2004.

2.5. Primera modificación del Plan Parcial

El Plan Parcial del sector 33-D “Cuadernillos” se modifica en un primer momento para, entre otras determinaciones de menor alcance, reducir el aprovechamiento previsto en Comercial exento (que pasa a 8.882 ua) y contemplar un nuevo uso institucional (que recoge el resto del aprovechamiento, 8.402 ua) con el fin de desarrollar un uso de espectáculos, sala de reunión y deportivos, así como la posibilidad de hostelería. Dicha modificación fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 18 de diciembre de 2001 (la “Primera Modificación del Plan Parcial”).

Esta Modificación contiene un error que ha sido arrastrando en posteriores tramitaciones, ya que la parcela B2 tenía el uso deportivo como característico pero, al listar la relación de usos característicos y compatibles en las ordenanzas no se incluyó como tal, sino como complementario.

2.6. Agrupación de las parcelas B2 y B3

La posibilidad de agrupar en una única parcela urbanística las parcelas originales B2 y B3 ordenadas en el sector mediante la tramitación de un proyecto unitario fue llevada a la práctica y, finalmente, materializada, a través del otorgamiento de la licencia de obras de 13

de mayo de 2003 (tramitada bajo el expediente número 221/03) concedida por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares a favor de la mercantil Parque Comercial Los Cuadernillos, S.L., en cuya resolución de otorgamiento se cita expresamente uno de varios informes técnicos emitidos por los Servicios Técnicos Municipales, según el cual:

(...) en cuanto a usos el Proyecto se adapta a las determinaciones de la Ordenanza. Las parcelas B2 y B3, se tratan de manera conjunta de acuerdo con las directrices ya mencionadas contenidas en el Plan Parcial, pudiendo observarse que los porcentajes entre usos característicos y compatibles del Proyecto Básico se adaptan a los establecidos en el documento urbanístico y P.G.O.U.

Asimismo se hace constar que el Plan Parcial permite una particularidad en el caso de la Ocupación de la Parcela B2 y con Proyecto Unitario, como es el caso, pudiendo elevarse esta Ocupación hasta un 75% siempre que conjuntamente las parcelas B2 y B3 no superen el 50% de ocupación, admitiéndose, asimismo la posibilidad de distribución la superficie edificable de ambas parcelas en caso de agregación y para formar una sola parcela discontinua.

2.7. Efectos de las modificaciones en las determinaciones del sector

Las condiciones básicas de ordenación del sector 33-D “Cuadernillos” se definían de partida en la ficha de condiciones particulares del Plan General y se resumen en el siguiente cuadro:

Uso	Edificabilidad (m ² t)	Coefficiente Sector	Coefficiente uso	Unidades Aprovechamiento (uas)
Industria exenta	11.250	0,5	0,5	2.812
Comercial	24.602	0,5	0,9	11.071
Terciario exento	18.450	0,5	0,9	8.303
TOTAL	54.302			22.186

Según lo explicado, el Plan Parcial del sector 33-D “Cuadernillos” llevó a cabo algunos ajustes tras la realización de las oportunas mediciones en relación a lo previsto en el Plan General, entre ellos una disminución de superficie que llevó aparejada una reducción proporcional del aprovechamiento y edificabilidad máximos del sector, quedando éste fijado en 19.788 unidades de aprovechamiento y distribuido en dos usos, Industria exenta y Comercial exento, quedando el cuadro anterior fijado en lo siguiente:

Uso	Edificabilidad m2t	Coef. del sector	Coef. de uso	Unidades de aprovechamiento uas (1)
Industria exenta	10.036	0,5	0,5	2.509
Comercial exento	38.410,25	0,5	0,9	17.279
TOTAL	48.446,25			19.788

(1) Equivalente a superficie edificable homogenizada en la LSCM.

2.8. Planeamiento de detalle vigente. Segunda modificación del Plan Parcial.

La segunda modificación del Plan Parcial afectó a las parcelas B2-B3, EQD, EQS y EQC de dicho sector y tuvo por objeto modificar, por una parte, el régimen de pormenorización de usos de la parcela única B2-B3 del sector con el fin de mejorar, sin alterar la edificabilidad ni el aprovechamiento techo, la adecuación de las condiciones de los usos a la actividad que regulan. Para ello, se propone asignar a la parcela única B2-B3 una nueva clave de usos mixtos que mantenga como característicos los dos señalados originalmente para cada parcela, Comercial exento y Equipamientos y servicios.

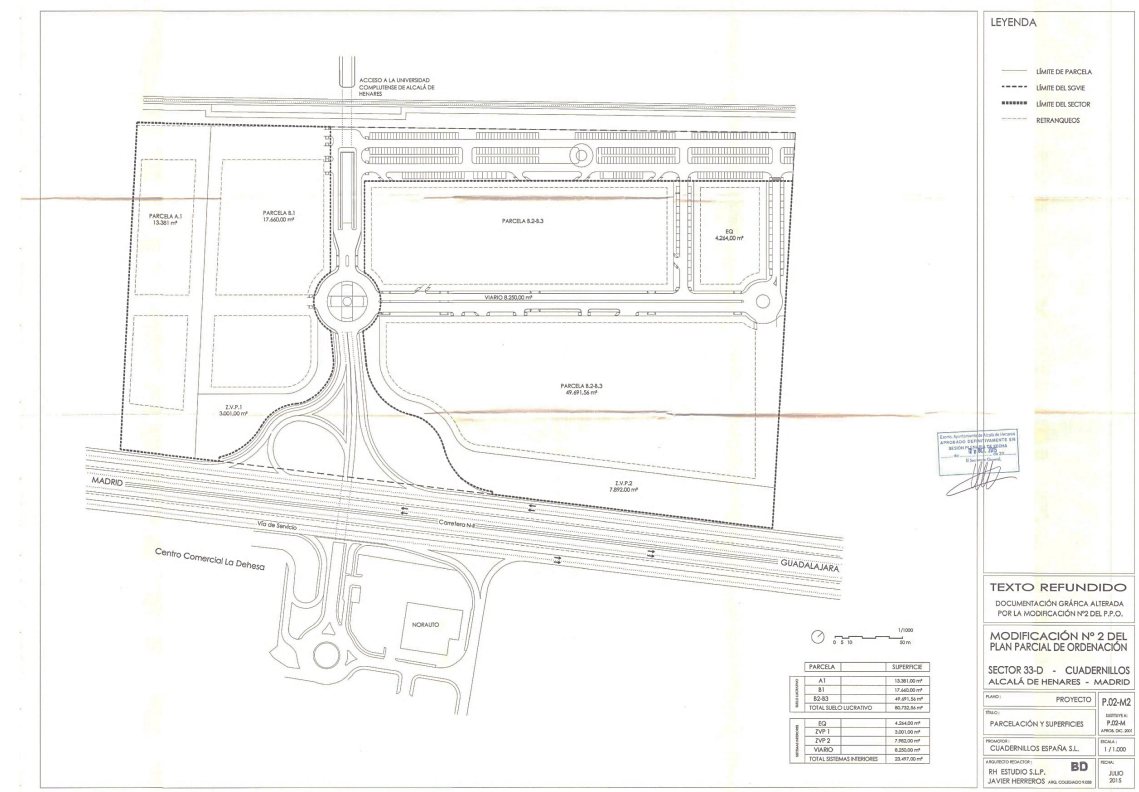
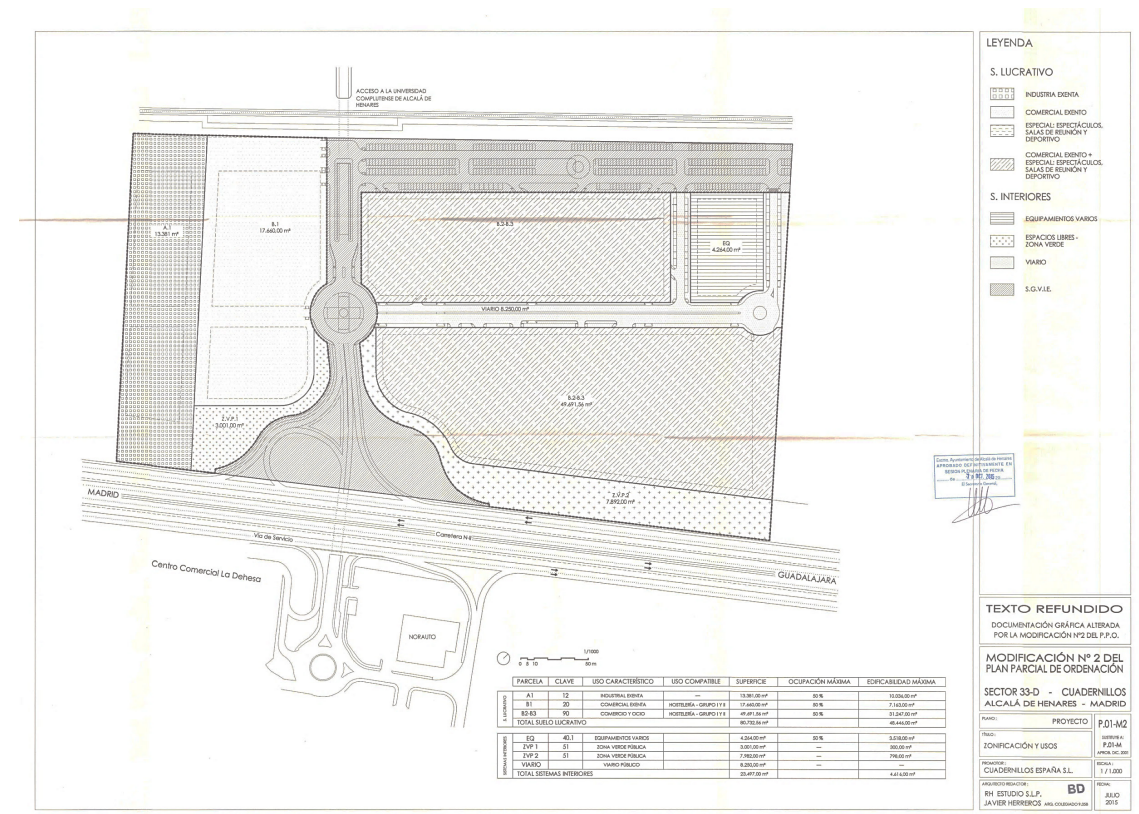
Por otra parte, fue objeto de la modificación adaptar al marco legal vigente la situación urbanística de las parcelas públicas dotacionales colindantes EQD, EQS y EQC del Plan Parcial del sector 33-D (que se corresponden con las parcelas C-1, C-2 y C-3 del proyecto de reparcelación del sector), agrupándolas urbanísticamente en una parcela única y redefiniendo su clave de ordenación para introducir los usos deportivo, social y comercial como característicos en la nueva parcela, sin modificar el resto de parámetros. Y todo ello con el objeto de flexibilizar y facilitar sus posibilidades de desarrollo con usos compatibles con el entorno comercial y de ocio en el que se encuentran, permitiendo adaptar las referidas parcelas dotacionales a las necesidades y exigencias del municipio vigentes en cada momento.

Esta modificación fue aprobada definitivamente por el Ayuntamiento con fecha 20 de octubre de 2015, resultando los siguientes parámetros de ordenación:

Parcela	Clave / Uso Característico	Superficie m ² s	Ocupación máxima %	Edificabilidad máxima m ² t
A1	12 Industria exenta	13.381,00	50	10.036,00
B1	20 Comercial exenta	17.660,00	50	7.163,00
B2-B3	90 Comercio e institucional	49.691,56	50	31.247,25
Total		80.732,56		48.446,25

Las determinaciones gráficas de ordenación pormenorizada vigente son las que se adjuntan a continuación:

MODIFICACIÓN PUNTUAL TERCERA DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR CUADERNILLOS DEL PLAN GENERAL DE ALCALÁ DE HENARES. BLOQUE I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA. MEMORIA DE INFORMACIÓN

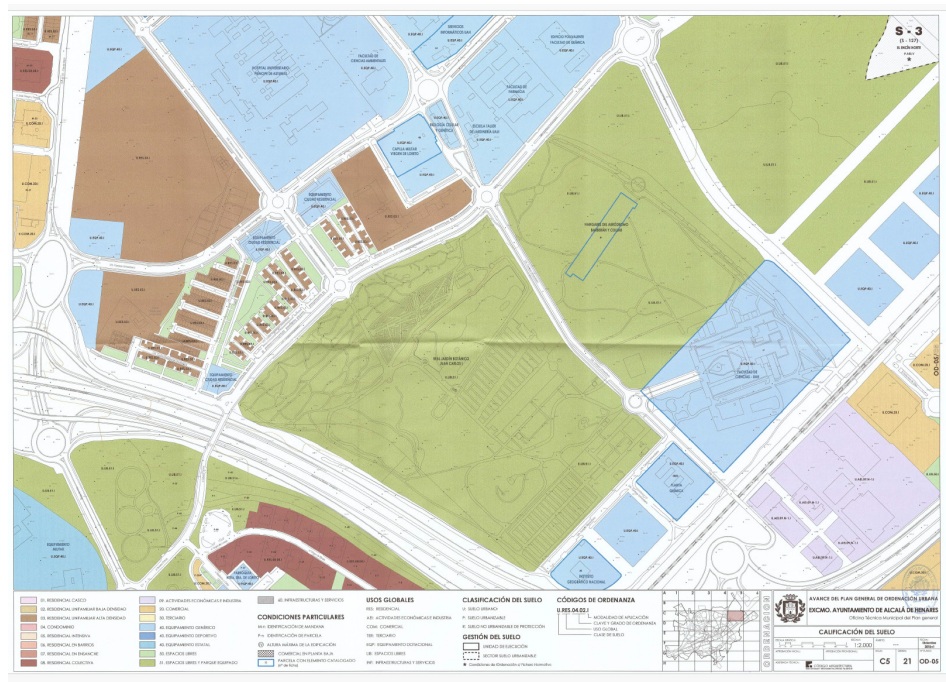


Planos de Zonificación y Usos (arriba) y Parcelación y Superficies, del planeamiento vigente

2.9. Revisión del Plan General de Ordenación Urbana

En julio de 2020 el Ayuntamiento de Alcalá de Henares sometió a información pública el documento de Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, formalizando la voluntad del municipio de instar a esta reconsideración y actualización de su planeamiento general.

La tramitación no ha tenido continuidad si bien se incluyen a continuación imágenes del tratamiento que anticipaba el Avance para la zona afectada por esta modificación, básicamente recogiendo la situación actual:



2.10. Gestión y ejecución de la urbanización

El ámbito finalizó los procesos de gestión y urbanización en su totalidad siendo por tanto todas las parcelas resultantes suelos urbanos consolidados.

2.11. Situación básica del suelo

El suelo del ámbito de la modificación del Plan Parcial es urbano consolidado (suelo urbanizado en terminología del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, TRLSRU) y cuenta con todas las infraestructuras y servicios necesarios que requiere para ser así considerado en el TRLSRU y la LSCM.

El suelo del ámbito espacial de la Modificación se encuentra en la situación básica de suelo urbanizado a efectos de lo dispuesto en el artículo 21 del TRLSRU ya que está legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo urbano y del barrio del que forma parte y, además, dispone de las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, para abastecer la demanda de los usos, actividades y edificaciones existentes.

Y tiene también la condición de suelo urbano en relación con el artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), ya que forma parte de una trama urbana con las siguientes características:

- i. Incluye solares aptos para la edificación en un ámbito completamente urbanizado, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que da frente y cuentan con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, conectados a las correspondientes redes públicas.
- ii. Cuenta con urbanización idónea para posibilitar la edificación a la que da soporte y cuenta con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- iii. Está urbanizado en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.