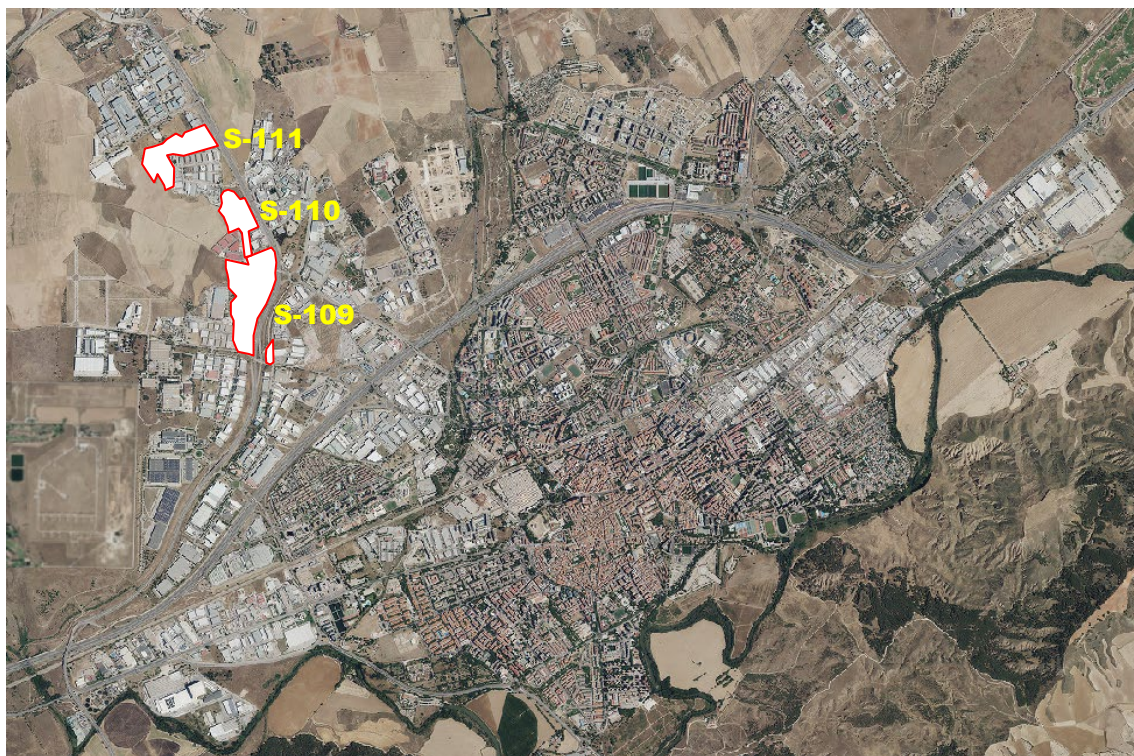


MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES RELATIVA A LOS SECTORES 109, 110 Y 111



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
Área de Desarrollo Urbano Sostenible y Servicios a la Ciudad
Concejalía de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda y Proyectos
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística

Febrero de 2022



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES RELATIVA A LOS SECTORES 109, 110 Y 111

ÍNDICE

BLOQUE 1	DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA	5
1.1	MEMORIA DE INFORMACIÓN	5
1.1.1	OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	5
1.1.2	TERMINOLOGÍA.....	5
1.1.3	ANTECEDENTES.....	7
1.1.3.1	SECTORES PENDIENTES DE DESARROLLO	7
1.1.3.2	SISTEMAS GENERALES PENDIENTES DE CAPTACIÓN	13
1.1.3.3	IDENTIFICACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ACTUAL RESPECTO A LOS DESARROLLOS PENDIENTES.....	17
1.1.3.4	FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS PENDIENTES DE DESARROLLO	19
1.2	PLANOS DE INFORMACIÓN	21
1.2.1	PLANOS DE INFORMACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN	21
	PI-01 SECTORES Y SISTEMAS GENERALES PENDIENTES DE DESARROLLO	21
	PI-02 SECTORES Y SISTEMAS GENERALES DEL AR-2.....	21
	PI-03 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU	21
	PI-04 DELIMITACIÓN Y AFECCIONES DEL S-109	21
	PI-05 DELIMITACIÓN Y AFECCIONES DEL S-110.....	21
	PI-06 DELIMITACIÓN Y AFECCIONES DEL S-111	21
	PI-07 DELIMITACIÓN Y AFECCIONES DEL SGVE-F	21
	PI-08 DELIMITACIÓN Y AFECCIONES DEL SGVE-G.....	21
	PI-09 DELIMITACIÓN Y AFECCIONES DEL SGVE-C.....	21
1.2.2	PLANOS DEL PGOU QUE SE VEN MODIFICADOS	21
	PLANOS DE SECTORIZACIÓN	21
	PLANO Nº 1 NUM. ORDEN 1 NUM. HOJA 535 (2-4) (VIGENTE)	21
	PLANO Nº 1 NUM. ORDEN 3 NUM. HOJA 560 (2-1) (VIGENTE)	21
	PLANOS DE CLASIFICACIÓN	21
	PLANO Nº 2 NUM. ORDEN 8 NUM. HOJA 535 (3-8) (VIGENTE)	21
	PLANO Nº 2 NUM. ORDEN 11 NUM. HOJA 560 (3-1) (VIGENTE)	21
	PLANO Nº 2 NUM. ORDEN 12 NUM. HOJA 560 (4-1) (VIGENTE)	21
	PLANO Nº 2 NUM. ORDEN 15 NUM. HOJA 560 (4-2) (VIGENTE)	21
	PLANOS DE CALIFICACIÓN.....	21
	PLANO Nº 3 NUM. ORDEN 32 NUM. HOJA 535 (3-8)5 (VIGENTE)	21
	PLANO Nº 3 NUM. ORDEN 33 NUM. HOJA 535 (3-8)6 (VIGENTE)	21
	PLANO Nº 3 NUM. ORDEN 41 NUM. HOJA 535 (3-8)9 (VIGENTE)	21
	PLANO Nº 3 NUM. ORDEN 49 NUM. HOJA 535 (3-1)3 (VIGENTE)	21
	PLANOS DE CÓDIGOS	21
	PLANO Nº 4 NUM. ORDEN 100 NUM. HOJA 535 (3-8)5 (VIGENTE)	21
	PLANO Nº 4 NUM. ORDEN 101 NUM. HOJA 535 (3-8)6 (VIGENTE)	21
	PLANO Nº 4 NUM. ORDEN 109 NUM. HOJA 535 (3-8)9 (VIGENTE)	21
	PLANO Nº 4 NUM. ORDEN 117 NUM. HOJA 535 (3-1)3 (VIGENTE)	21
	PLANO Nº 4 NUM. ORDEN 119 NUM. HOJA 560 (4-1)2 (VIGENTE)	21
	PLANO Nº 4 NUM. ORDEN 150 NUM. HOJA 560 (4-2)6 (VIGENTE)	21
	PLANO Nº 4 NUM. ORDEN 152 NUM. HOJA 560 (4-2)8 (VIGENTE)	21
	PLANO Nº 4 NUM. ORDEN 153 NUM. HOJA 560 (4-2)9 (VIGENTE)	21

BLOQUE 2	DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL.....	22
2.1	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	22
BLOQUE 3	DOCUMENTACIÓN NORMATIVA	23
3.1	MEMORIA DE ORDENACIÓN	23
3.1.1	OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN	23
3.1.2	MARCO NORMATIVO	24
3.1.2.1	LA MODIFICACIÓN EN EL CONTEXTO DE LA LSCM 9/2001.....	25
3.1.2.2	LA MODIFICACIÓN EN EL CONTEXTO DEL TRLSRU 7/2015.....	25
3.1.2.3	LA MODIFICACIÓN EN EL CONTEXTO DEL PGOU-91	26
3.1.3	JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD, CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO	27
3.1.4	JUSTIFICACIÓN EN RELACIÓN CON LA DEMANDA DE SUELO INDUSTRIAL EN LA ACTUALIDAD.....	28
3.1.5	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS.....	35
	Alternativa 0: No intervención	35
	Alternativa 1: Modificación puntual del PGOU	35
	Alternativa 2: Revisión del PGOU	37
	Selección de alternativa más adecuada	38
3.1.6	JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	38
3.1.6.1	JUSTIFICACIÓN EN RELACIÓN CON EL MODELO TERRITORIAL DEL PGOU	38
3.1.6.2	JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	39
3.1.6.3	JUSTIFICACIÓN DE LA CUANTIFICACIÓN DE REDES GENERALES EXTERNAS	47
3.1.6.4	JUSTIFICACIÓN DE LA ASIGNACIÓN DE REDES GENERALES EXTERNAS	48
3.1.6.5	JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ADAPTACIÓN A LA LSCM 9/2001.....	50
3.1.6.6	JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO CONFORME A METODOLOGÍA DE LA LSCM 9/2001.....	52
3.1.6.7	JUSTIFICACIÓN DE LA AFECCIÓN A LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO DEL AREA DE REPARTO 2.....	61
3.1.7	ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.....	62
3.1.8	CUADRO COMPARATIVO PGOU VIGENTE – PGOU MODIFICADO	67
3.1.9	CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINCULADOS A LA ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANISTICA 69	
3.1.10	RELACIÓN DE DOCUMENTOS MODIFICADOS.....	71
3.2	NORMATIVA URBANÍSTICA.....	72
3.2.1	DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y DETERMINACIONES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA	72
3.2.2	FICHAS DE CONDICIONES PARTICULARES	72
3.2.2.1	FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.....	72
3.2.2.2	FICHAS DE CONDICIONES PARTICULARES DE REDES GENERALES	74
3.2.3	MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE	76
3.2.3.1	APLICACIÓN DE LA LEGISLACIÓN MEDIOAMBIENTAL	76
3.2.3.2	OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO DE LOS SECTORES 109, 110 Y 111 ESTABLECIDOS EN EL DoAE 76	
3.2.3.3	MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTIVAS ESTABLECIDAS EN EL DoAE	83
3.2.3.4	ESTUDIOS AMBIENTALES ESPECÍFICOS PROPUESTOS PARA EL DESARROLLO DE LOS SECTORES.....	88

3.2.4	SOSTENIBILIDAD DEL MODELO DE DESARROLLO PROPUESTO	91
3.2.4.1	MEMORIA DE VIABILIDAD TÉCNICA.....	91
3.2.4.2	MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA	100
3.2.4.3	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PARA LA HACIENDA PÚBLICA	110
3.2.4.4	PLAN DE ETAPAS.....	112
3.2.4.5	MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO	113
3.2.5	PLANOS DE ORDENACIÓN	128
PLANOS DE SECTORIZACIÓN		128
PLANO Nº 1 NUM. ORDEN 1 NUM. HOJA 535 (2-4) (MODIFICADO).....		128
PLANO Nº 1 NUM. ORDEN 3 NUM. HOJA 560 (2-1) (MODIFICADO).....		128
PLANOS DE CLASIFICACIÓN		128
PLANO Nº 2 NUM. ORDEN 8 NUM. HOJA 535 (3-8) (MODIFICADO).....		128
PLANO Nº 2 NUM. ORDEN 11 NUM. HOJA 560 (3-1) (MODIFICADO).....		128
PLANO Nº 2 NUM. ORDEN 12 NUM. HOJA 560 (4-1) (MODIFICADO).....		128
PLANO Nº 2 NUM. ORDEN 15 NUM. HOJA 560 (4-2) (MODIFICADO).....		128
PLANOS DE CALIFICACIÓN		128
PLANO Nº 3 NUM. ORDEN 32 NUM. HOJA 535 (3-8)5 (MODIFICADO).....		128
PLANO Nº 3 NUM. ORDEN 33 NUM. HOJA 535 (3-8)6 (MODIFICADO).....		128
PLANO Nº 3 NUM. ORDEN 41 NUM. HOJA 535 (3-8)9 (MODIFICADO).....		128
PLANO Nº 3 NUM. ORDEN 49 NUM. HOJA 535 (3-1)3 (MODIFICADO).....		128
PLANOS DE CÓDIGOS		128
PLANO Nº 4 NUM. ORDEN 100 NUM. HOJA 535 (3-8)5 (MODIFICADO).....		128
PLANO Nº 4 NUM. ORDEN 101 NUM. HOJA 535 (3-8)6 (MODIFICADO).....		128
PLANO Nº 4 NUM. ORDEN 109 NUM. HOJA 535 (3-8)9 (MODIFICADO).....		128
PLANO Nº 4 NUM. ORDEN 117 NUM. HOJA 535 (3-1)3 (MODIFICADO).....		128
PLANO Nº 4 NUM. ORDEN 119 NUM. HOJA 560 (4-1)2 (MODIFICADO).....		128
PLANO Nº 4 NUM. ORDEN 150 NUM. HOJA 560 (4-2)6 (MODIFICADO).....		128
PLANO Nº 4 NUM. ORDEN 152 NUM. HOJA 560 (4-2)8 (MODIFICADO).....		128
PLANO Nº 4 NUM. ORDEN 153 NUM. HOJA 560 (4-2)9 (MODIFICADO).....		128
BLOQUE 4 RESUMEN EJECUTIVO.....		129
4.1	OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN	129
4.2	ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.....	130
4.3	SUSPENSIÓN CAUTELAR DE ACTOS DE USO DEL SUELO, EDIFICACIÓN Y EJECUCIÓN.	132
4.4	PLANOS	133
BLOQUE 5 ANEXOS		134
5.1	ANEXO 1: ESTUDIO DE TRÁFICO.....	134
5.1.1	ESTRUCTURA VIARIA	134
5.1.2	RELACIÓN CON VIARIO SUPRAMUNICIPALES.....	135
5.1.3	TRANSPORTE PÚBLICO.....	138
5.1.4	BICICLETA	139
5.1.5	A PIE	140
5.1.6	ANÁLISIS DE LOS EFECTOS PREVISIBLES DE LA PROPUESTA EN LA MOVILIDAD.....	141
5.1.7	CONCLUSIONES.....	147
5.2	ANEXO 2: CALCULO MEDIA PONDERADA Au REPARTO.....	148

