

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

BLOQUE V. RESUMEN EJECUTIVO

MEMORIA

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL



ÍNDICE

0. INTRODUCCIÓN	3
1. OBJETO, MOTIVACIÓN Y CONTENIDOS DE LA MODIFICACIÓN	3
1.1. Conectividad e integración urbana	4
1.2. Parcelas A1, B 1 y un nuevo modelo de usos híbridos.....	4
1.3. Parcela B2-B3.....	4
1.4. Incremento de la superficie de ocupación de la parcela EQ.....	5
1.5. Justificación, conveniencia y motivación de la propuesta. Interés general de la modificación	6
1.6. Contenido documental	6
2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN	9
3. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN	10
4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	12
4.1. Solución a la conectividad de la parcela A1. Mejora de la conexión e integración urbanas.....	12
4.2. Reordenación de las parcelas A1 y B1	12
4.3. Regulación pormenorizada de la parcela A1-B1	13
4.4. Reparto de superficie edificable por parcelas y usos.....	13
4.5. Modificaciones puntuales en la normativa pormenorizada de la parcela B2-B3.....	15
4.6. Inclusión del uso Hotelero y Hostalero en los grupos III y IV	15
4.7. Incremento del porcentaje de ocupación en la parcela EQ	16
4.8. Equilibrio en las redes públicas de zonas verdes y espacios libres y equipamientos. 16	
4.9. Corrección de desajustes del planeamiento vigente	16
4.10. Compatibilidad de la nueva ordenación con las afecciones y con las infraestructuras existentes.....	16
4.11. Cuantificación de la propuesta, cuadros síntesis de la modificación y comparación entre ordenación vigente y propuesta	17
5. ESTUDIOS SECTORIALES RELEVANTES.....	17
5.1. Evaluación ambiental.....	17
5.2. Movilidad.....	17
6. MODELO DE GESTIÓN	17
7. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN A LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN	18

0. INTRODUCCIÓN

Este Resumen Ejecutivo es la sinopsis de la actuación de innovación urbanística que se propone para la formulación Modificación del Plan Parcial del sector 33 D “Cuadernillos” del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, Madrid.

Se da así cumplimiento al 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, y se proporciona a las administraciones, organismos, asociaciones interesadas y a los ciudadanos, de una síntesis explicativa de la propuesta de modificación para facilitar la comprensión del expediente y la participación en la conformación del mismo.

1. OBJETO, MOTIVACIÓN Y CONTENIDOS DE LA MODIFICACIÓN

Esta iniciativa afecta a la pormenorización del sector 33 D del Plan General de Ordenación urbana y se formula para:

- i. Reordenar las parcelas A1 y B1 del sector 33D, toda vez que la parcela A1 ha perdido su función urbana prevista en el plan y no tiene conexión a viario público desde el sector; y que ambas parcelas están afectadas por la obtención del suelo para vía pública.
- ii. Aumentar las condiciones de ocupación máxima de la edificación sobre rasante de la parcela B2-B3, para favorecer una mejora de la escena urbana, habilitando la posible instalación de espacios de ocio, restauración y eventos sociales en el espacio libre de la zona de aparcamiento sobre rasante.
- iii. Modificar la asignación de superficies edificables entre parcelas, disminuyendo la de las parcelas A1 y B1 e incrementando la de la parcela B2-B3 en la misma cantidad, sin alterar el aprovechamiento en el conjunto del ámbito. Y ello porque las parcelas A1 y B1 ven disminuida su superficie por la obtención de suelo para viario y, al mismo tiempo, es conveniente el refuerzo de la actividad de comercio y ocio de la parcela B2-B3 para su adaptación a las nueva demandas de este tipo de actividades.
- iv. Dotar de mayor flexibilidad al régimen de usos de las parcelas A1-B1 y B2-B3, incluyendo como uso compatible el uso Hotelero-Hostelero en los grupos III y IV, correspondiente a establecimientos hoteleros, como actividad complementaria a las existentes en el sector que contribuye a mejorar la complejidad y mezcla de usos.
- v. Aumentar las condiciones de ocupación máxima de la edificación sobre rasante de la parcela EQ, para posibilitar la implantación de un mayor rango de equipamientos y/o el cubrimiento y protección frente al clima de actividades como las deportivas u otras de similar naturaleza.
- vi. Resolver algunos desajustes e incongruencias menores detectados en la documentación del planeamiento vigente en relación con el sector.

La actuación de mejora urbana se proyecta sobre la base de las oportunidades y necesidades de actuación identificadas en el ámbito, según el diagnóstico que se indica a continuación.

1.1. Conectividad e integración urbana

La parcela A1 no tiene acceso dentro de su propio sector (recordemos que se planificó como una ampliación de Montenegro y que formaba parte de su conjunto edificatorio) y en contra del principio de autonomía funcional que debe regir en cada ámbito. Es necesario por tanto resolver la reincorporación plena de la parcela al tejido urbano y dotarla de autonomía dentro del sector 33 D.

1.2. Parcelas A1, B 1 y un nuevo modelo de usos híbridos

La parcela A1 de uso industrial se encuentra vacante desde la extinción de la sociedad Montenegro Ibérica SA.

Por su parte, la parcela B1 es colindante a la parcela A1 por el este. Acoge las instalaciones de Brico Depot en su mitad superior. La pujanza de esta actividad demanda suelo para la expansión de sus instalaciones en continuidad con la edificación existente, algo que en la situación actual de planeamiento no es viable.

Y, por otra parte, este suelo ofrece la oportunidad de explorar nuevos modelos de convivencia e hibridación entre el uso industrial y comercial, en línea con lo ya previsto en el memoria del Plan General:

-“ [...] 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.”

1.3. Parcela B2-B3

En esta parcela está consumida casi la totalidad de la superficie edificable y prácticamente agotada la superficie de ocupación.

A causa del cambio en los hábitos de consumo por la irrupción de la transformación digital y del crecimiento del comercio electrónico, los centros comerciales están evolucionando, potenciando componentes anteriormente secundarios, como son el ocio y la restauración, ampliando sus servicios para ofrecer experiencias más complejas a sus usuarios, con especial atención a las actividades que fomentan el encuentro social en entornos acogedores y seguros al aire libre.

La integración de espacios de entretenimiento, eventos culturales, áreas verdes peatonales, zonas de coworking, etc., amplía el alcance del centro comercial tradicional, convirtiéndolos en polos de atracción y de encuentro social intergeneracional.

Frente a lo explicado, la parcela B2-B3 se encuentra en la actualidad sin margen de respuesta para su adaptación, tanto por el haber alcanzado la superficie edificable techo como por la limitación de las condiciones de ocupación en superficie con las que cuenta.

A lo indicado en el punto anterior se añade que el aparcamiento en superficie de la parcela B2-B3 tiene un protagonismo muy relevante que marca en gran medida el carácter de la escena urbana.

Su disposición y tratamiento responde a otro momento social en el que primaba la atención al vehículo privado en la organización funcional del conjunto. Hoy resulta conveniente reconsiderar la playa de aparcamiento para facilitar la creación de espacios peatonales para eventos y actividades culturales complementarias a los servicios comerciales, acompañada de una actuación de revegetación del entorno.

Es importante considerar que, además del acceso en vehículo privado, el Centro cuenta con una muy buena conectividad en Cercanías y en autobús público, por lo que las acciones que fomenten un espacio libre más propicio al peatón, a sus actividades y a su movilidad, son también oportunidades de mejora tanto urbana como de la adaptación del Centro a las nuevas demandas.

1.4. Incremento de la superficie de ocupación de la parcela EQ

La parcela pública EQ está regulada por el artículo con clave 40.1 “Equipamientos Varios” en el que se establece una superficie de ocupación máxima de 50 por 100 de la superficie de la parcela.

Se ha visto que esta ocupación limita las posibilidades de implantación de algunos tipos de equipamientos, tales como el deportivo ya que, dado el clima del lugar, conviene que los usuarios de pistas deportivas cuenten con protección frente a la lluvia y la radiación solar a lo largo del año. Recordemos que cualquier cubierta, cerrada por los lados o no, computa a efectos de ocupación.

También resulta limitativo para determinados usos de equipamiento que requieren de ocupación extensiva.

Dado la anterior se estima conveniente aumentar el porcentaje de ocupación de la parcela facilitando el mejor destino del servicio o servicios que se implanten. Ello conlleva la disminución de algunas de las condiciones de retranqueo de la edificación, manteniendo la alineación a la avenida de Don Juan Tenorio 5m y reduciendo las restantes a 3m.

1.5. Justificación, conveniencia y motivación de la propuesta. Interés general de la modificación

Sobre la base de lo anterior, la Modificación propone una actuación puntual de mejora urbana que se redacta, desde su reducido alcance, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 3 del TRLSRU 15 “*Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible*”.

El interés general se fundamenta por tanto en esta concordancia con los objetivos y disposiciones de la legislación estatal y autonómica en materia de mejora urbana concretada en que:

- i. Posibilita la obtención suelo para red pública de viario para la mejora de la conectividad e integración urbana.
- ii. Devuelve a un suelo urbano, la parcela A1, su funcionalidad perdida y lo integra en su entorno resolviendo su falta de acceso desde el sector.
- iii. Reordena, en función de lo anterior, las parcelas A1 y B1 para dotar el sector de un mejor sentido de conjunto urbano.
- iv. Consolida e impulsa la actividad económica comercial y de ocio existente, y con ello el mantenimiento y fomento del empleo.
- v. Posibilita un mayor uso peatonal de los espacios libres y su mejora en términos de paisaje urbano.
- vi. Mejora las posibilidades de activación de la parcela pública EQ al flexibilizar las condiciones de ocupación de la edificación.

A lo largo del documento de la MPP se justifica que las modificaciones propuestas son congruentes con la ordenación estructurante del Plan General y, por lo tanto, con el modelo urbano previsto, es decir, con el interés general que fundamenta este planeamiento.

En relación a la política estratégica municipal en materia urbana, la modificación se propone asimismo en consonancia con:

- i. La Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado de Alcalá de Henares, en su objetivo general de impulsar una ciudad atractiva, dinámica, inteligente y sostenible; y, en particular, con el reto de recuperar el tejido económico, aumentando la actividad comercial e industrial en el municipio, con actuaciones de reurbanización de dinamización económica.
- ii. La Agenda Urbana 2030 de Alcalá de Henares, en particular con el objetivo estratégico 2 “Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente”, contribuyendo a corregir problemas de desconexión ente ámbitos, y el objetivo 7 “Impulsar y favorecer la economía urbana”.

1.6. Contenido documental

La Modificación puntual tercera del Plan Parcial del Sector Cuadernillos del Plan General de Alcalá de Henares consta de la siguiente documentación:

Bloque I. Documentación Informativa:

- i. Volumen 1. Memoria de información
- ii. Volumen 2. Análisis y diagnóstico
- iii. Planos de información:
 - I-1 Plano de Situación
 - I-2 Planeamiento vigente. Zonificación y usos
 - I-3 Delimitación del ámbito espacial de la Modificación sobre planeamiento vigente
 - I-4 Planeamiento vigente: Parcelación y superficies
 - I-5 Planeamiento vigente: Ocupación, edificación y separación a linderos
 - I-6 Estado actual: Ortofoto.
- iv. Anejos
 - Anejo 1. Documentación administrativa del promotor.

Bloque II. Documentación de la propuesta de ordenación

- i. Volumen 1. Memoria justificativa de la ordenación adoptada
- ii. Volumen 2. Memoria de viabilidad y sostenibilidad de la propuesta
- iii. Volumen 3. Evaluación Ambiental Estratégica
 - Documento ambiental; incluye en su texto los anexos estratégicos:
 - Anejo 1. Equipo redactor
 - Anejo 2. Inventario ambiental
 - Anejo 3. Documentación
 - Y, en documento separado: Anejo 4. Estudio de Movilidad y Tráfico

Bloque III. Documentación Normativa

- i. Volumen 1. Normativa urbanística
- ii. Volumen 2. Planos de Ordenación
 - O-1 M3. Zonificación y usos
 - O-2 M3. Parcelación y superficies
 - O-3 M3. Ocupación, edificabilidad y separación a linderos
 - O-4 M3. Comparativa ordenación vigente y propuesta

iii. Volumen 3. Planos de Infraestructuras

- O-5 M3. Rasantes indicativas y red de infraestructuras de saneamiento
- O-6 M3. Red de infraestructura de abastecimiento
- O-7 M3. Red de infraestructura de telecomunicaciones
- O-8 M3. Red de gas
- O-9 M3. Red de energía eléctrica
- O-10 M3. Afecciones infraestructuras de oleoductos, viarias y ferroviarias

iv. Anejos

- Anejo 1. Documento del planeamiento vigente que se modifica

Bloque IV. Texto Refundido

Memoria y ordenanzas

Planos:

- O-1 M3. Zonificación y usos
- O-2 M3. Parcelación y superficies
- O-3 M3. Ocupación, edificabilidad y separación a linderos

Bloque V. Resumen ejecutivo

- i. Memoria
- ii. Planos:

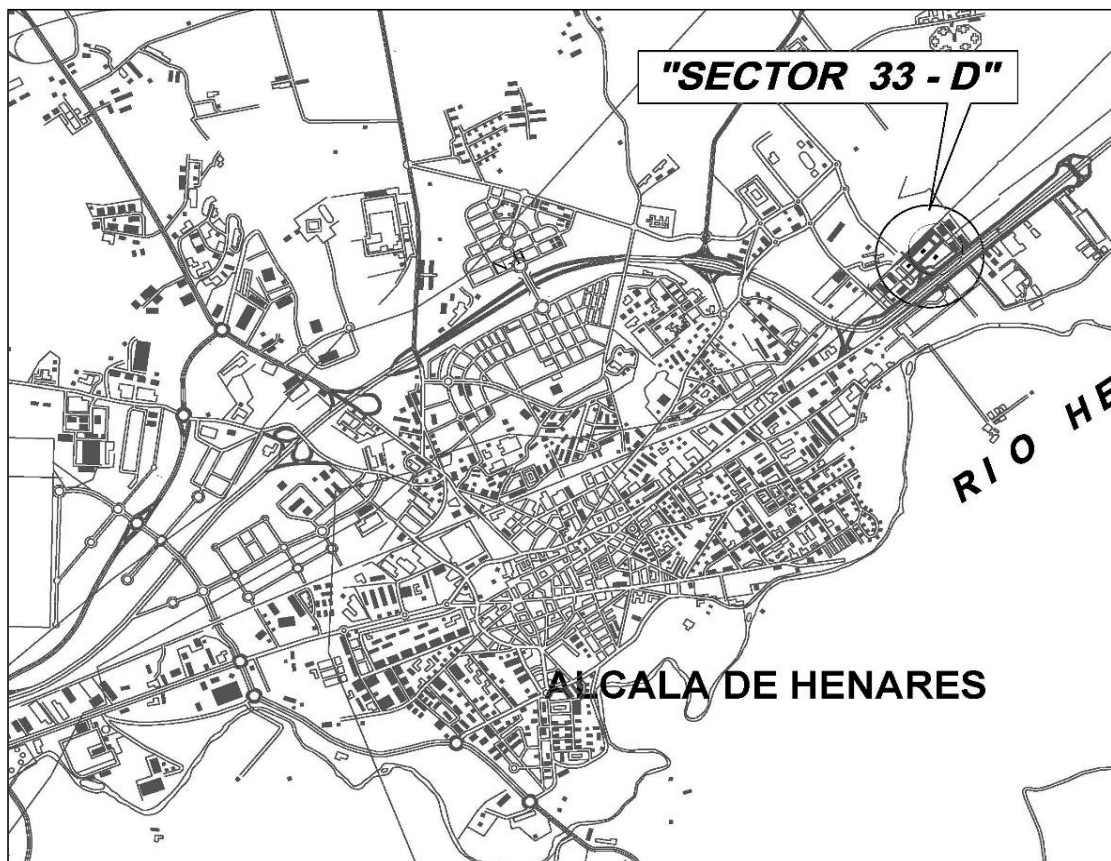
- R-1 Plano de situación
- R-2 Delimitación del ámbito espacial de la modificación sobre planeamiento modificado
- R-3 Calificación y zonificación del ámbito
- R-4 Delimitación de las áreas de suspensión de licencias

2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

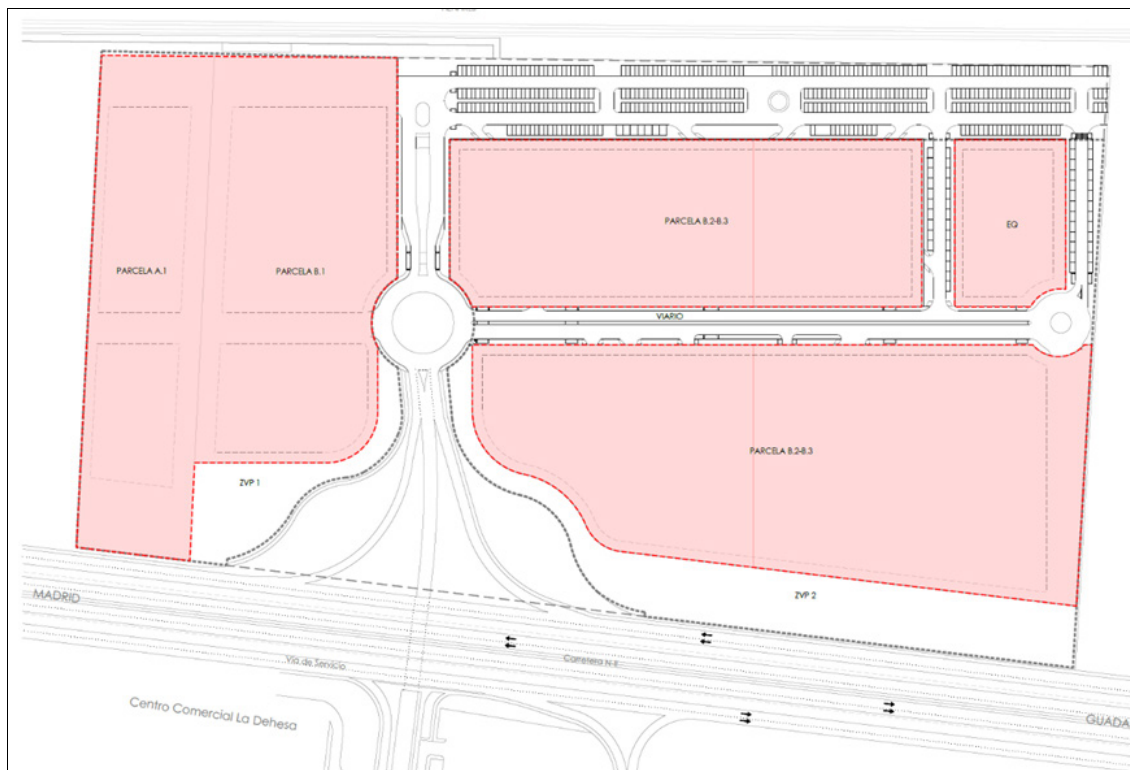
El ámbito de actuación se corresponde con las parcelas A1, B1 y B2-B3 del sector 33 D Cuadernillos del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares. Tiene por límites:

- Al NorOeste la línea de ferrocarril y vía pública.
- Al NorEste, calles Don Luis Mejía y Doña Ana Pantoja.
- Al SurEste, zonas verdes públicas.
- Al SurOeste, el límite del sector con el sector S 33 A.

La situación y delimitación gráfica de ámbito espacial viene recogida en el plano O. 01 del presente documento. Se incluyen a continuación imágenes de la localización.



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



Delimitación del ámbito de actuación

3. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

La modificación propuesta alcanza a determinaciones de pormenorización, sin afectar a ninguna determinación estructurante. Se altera:

- i. Parcialmente, la ordenación espacial de las parcelas A1 Y B1 para la obtención de una red pública de viario y dotar a todos los suelos de acceso y conectividad.
- ii. La definición de las parcelas A1 y B1 como parcelas urbanísticas independientes, para agruparlas en una parcela única discontinua y dotarla de nuevas condiciones regulatorias pormenorizadas, manteniendo sus usos, Comercial e Industrial y Almacenamiento, en un modelo híbrido que permita uno, otro, o la distinta combinación de ambos.
- iii. Las condiciones de ocupación máxima sobre rasante de la parcela B2-B3 para posibilitar la implantación de elementos de protección climática y actividades secundarias de ocio y restauración es un espacio peatonalizado en la zona actualmente ocupada por la playa de aparcamiento.
- iv. La modificación puntual de la asignación del reparto de superficie edificable techo por parcelas, reduciendo en 900 m²e la de la parcela A1-B1 e incrementando la B2-B3 en la misma cantidad, toda vez que (i) la parcela A1-B1 disminuye su superficie al ordenar el nuevo viario, (ii) que presenta unas condiciones de ocupación limitadas por las afecciones de las infraestructuras de borde y (iii), que es conveniente reforzar la actividad de comercio y ocio de un enclave que ha convertido en un servicio

relevante de la ciudad y en una actividad económica generadora de empleo mantenido en el tiempo.

- v. La inclusión del uso Hotelero y Hostalero como compatible en situación A y G en las parcelas resultantes A1, B1 y en la B2-B3, para favorecer la complejidad de usos y la diversidad de la actividad.
- vi. Las condiciones de ocupación máxima sobre rasante de la parcela EQ para posibilitar la implantación de elementos de protección climática y/o mejorar las posibilidades de implantación del equipamiento o equipamientos que se asignen.

No se alteran:

La delimitación del sector y del área de reparto (o área homogénea).

El uso global del sector y del área de reparto (o área homogénea).

La superficie edificable homogeneizada (aprovechamiento) del ámbito.

La modificación no disminuye las superficies de redes públicas de equipamientos y de zonas verdes y espacios libres sino que se incrementa la red pública local de viario.

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1. Solución a la conectividad de la parcela A1. Mejora de la conexión e integración urbanas

Se propone resolver la falta de acceso a la parcela A1, y posibilitar una conectividad entre los ámbitos S 33 A y S 33 D, prolongando la avenida de Don Juan Tenorio hasta el límite entre sectores, con el mismo eje que presenta en su tramo ejecutado, y rematando el nuevo tramo con una rotonda que posibilite la independencia funcional de este nuevo tramo en caso de que finalmente no se opte por su prolongación en el sector colindante. Para ello se califica parte del suelo de las actuales parcelas A1 y B1 para la red de vía pública local.



Esquema del potencial articulador del nuevo tramo viario

4.2. Reordenación de las parcelas A1 y B1

Definido el nuevo viario de conexión, quedan afectadas las parcelas A1 y B1 en su delimitación y superficie y, con ello, su capacidad de acogida de superficie edificable.

Se reordena este suelo conformando una parcela única discontinua, A1-B1, a semejanza de la existente B2-B3, dividida por el nuevo viario. Es decir se utiliza un mecanismo de

A esta parcela se le asigna el uso mixto industrial y comercial, en nueva clave de ordenanza, la 91 del Plan, que posibilita la implantación de ambos usos en cualquier proporción, con el límite de no superar el aprovechamiento ni la edificabilidad que para la misma se fijan.

Esta nueva clave de ordenanza responde al criterio de dotar de una mayor flexibilidad para la conformación de un espacio híbrido entre el productivo y el comercial, mezclando ambos usos ya existentes en las configuraciones y proporciones que se requieran, incluso la sustitución de uno por el otro.

Se resuelve así el problema de acceso a la parcela A1 del sector, se posibilita la ampliación de las instalaciones de Brico Depot, y se facilita la implantación de tipologías novedosas de industria limpia con interrelación con la actividad comercial.

Y se dota a la Avenida de Don Juan Tenorio con un mayor carácter de calle urbana, flanqueada por edificaciones y actividad.

4.3. Regulación pormenorizada de la parcela A1-B1

Se define en la nueva clave 91 de ordenanza pormenorizada la regulación de las condiciones de la parcela A1-B1, con un uso mixto que hibrida los dos ya existentes, Comercial e Industria- Almacenaje.

Las condiciones de la edificación mantienen los retranqueos que garantizan la compatibilidad con las afecciones de la A II y con las del ferrocarril. Se definen gráficamente en los planos de este documento las áreas de ocupación de la edificación.

Se establece una ocupación máxima del 65% de la parcela sobre rasante, dada la presencia de límites en la edificación para la protección de la infraestructura ferroviaria y la A II, y se clarifica en normativa que el límite de ocupación no aplica a instalaciones de sombreado, protección climática y similares, abiertas al menos en tres de sus lados.

4.4. Reparto de superficie edificable por parcelas y usos

A la parcela A1-B1 resultante se le asigna un aprovechamiento máximo de 5.327,35 m²e en el uso global del área de reparto.

Esto significa, para la suma de las dos parcelas afectadas, una reducción de 405 uas de aprovechamiento en relación con las determinaciones del planeamiento que se modifica, en función de la reducción de su superficie y de sus necesidades de ordenación.

La situación de partida en el planeamiento que se modifica, es decir, dos parcelas independientes, se muestra en el siguiente cuadro:

PLANEAMIENTO ANTECEDENTE	SUP. EDIFICABLE m ² e	COEF HOMOG	APROVECHAMIENTO uas
A1	10.036	0,25	2.509,00
B1	7.163	0,45	3.223,35
TOTAL	17.199		5.732,35

Como se ha dicho, se define en esta modificación un techo de aprovechamiento máximo para la nueva parcela A1-B1 de 5.327,35 uas, con lo que la comparación entre planeamiento anterior y modificado para estas parcelas:

COMPARACIÓN A1-B1	PLANEAM. VIGENTE	3ª M P PARCIAL	DIFERENCIA
APROVECHAMIENTO uas	5.732,35	5.327,35	-405

El techo de aprovechamiento así asignado, 5.327,35 uas, debe cumplirse en cualquiera de las combinaciones de proporción entre uso industrial y comercial que se pretendan implantar.

Por tanto, la superficie edificable de la parcela A1-B1 se obtiene de la siguiente fórmula:

$$(\text{Sup. Edif. Industrial} \times \text{coef. homog}) + (\text{Sup. Edif. Comercial} \times \text{coef. homog}) \leq 5.327,35$$

El aprovechamiento detrído de las parcelas A1-B1 (405 uas) se traslada a la parcela B2-B3, con el objeto de potenciar su actividad y mejorar la diversidad de su oferta, pero manteniendo el equilibrio en el conjunto del sector. Como resultado, en comparación con el planeamiento antecedente, MPP 2ª, para la parcela B2-B3 se obtiene:

PLANEAMIENTO ANTECEDENTE. 2ª M P PARCIAL	SUP. EDIFICABLE m²e	COEF HOMOG	APROVECHAMIENTO uas
B2-B3	31.247,00	0,45	14.061,15
3ª M P PARCIAL	SUP. EDIFICABLE m²e	COEF HOMOG	APROVECHAMIENTO uas
B2-B3	32.147,00	0,45	14.466,15

COMPARACIÓN B2-B3	PLANEAM. VIGENTE	3ª M P PARCIAL	DIFERENCIA
SUP. EDIFICABLE m²e	31.247,00	32.147,00	+900
APROVECHAMIENTO uas	14.061,15	14.466,15	+405

Finalmente, considerada en su conjunto, la redistribución de aprovechamiento entre las parcelas A1-B1 y B2-B3, se produce un equilibrio total en el sector respecto a la situación de partida del planeamiento antecedente, puesto que el incremento de uno es igual a la reducción de del otro y, por tanto, el aprovechamiento total se mantiene inalterado según se comprueba en el siguiente cuadro:

PLANEAMIENTO	APROVECHAMIENTO uas
ANTECEDENTE: 2ª M P PARCIAL	
A1	2.509,00
B1	3.223,35
B2-B3	14.061,15
TOTAL	19.793,50
3ª M P PARCIAL	APROVECHAMIENTO uas
A1-B1	5.327,35
B2-B3	14.466,15
TOTAL	19.793,50

La nueva distribución de superficie edificable entre las parcelas afectadas se fundamenta en las conclusiones indicadas en el análisis de alternativas; a la razonable cabida de la superficie edificable resultante en cada una de ellas, estando en la parcela A1-B1 más limitada la superficie de ocupación por la afección de ferrocarril y carreteras; por la disminución de la superficie de la propia parcela A1-B1 como consecuencia de la ordenación de un nuevo viario; y en cumplimiento del objetivo de fortalecer la actividad de la parcela B2-B3 para su mejor adaptación a las nuevas demandas de la población en relación al ocio y comercio.

4.5. Modificaciones puntuales en la normativa pormenorizada de la parcela B2-B3

La edificación implantada en la parcela B2-B3 ha agotado las condiciones de ocupación sobre rasante para el conjunto de la misma, limitada al 50% de la superficie total en el planeamiento vigente.

El incremento de la superficie edificable por absorción del excedente de la parcela A1-B1, así como un nuevo enfoque en el tratamiento de los espacios libres hoy ocupados por aparcamiento hacia un espacio más vegetado, peatonal y susceptible de acoger diversos eventos, hacen necesario y conveniente incrementar este parámetro hasta un 65 % de la superficie de la parcela.

Además se incorpora a la normativa una especificación aclaratoria para el caso de implantación de estructuras ligeras de protección y similares, las cuales no serán contabilizadas a efectos de ocupación. Por otra parte, se amplía el régimen de usos complementarios incluyendo el hotelero.

4.6. Inclusión del uso Hotelero y Hostelero en los grupos III y IV

Se incluye el uso Hostelero grupos III y IV en posiciones A y G en el régimen de usos compatibles de la parcelas A1-B1 y B2-B3 en favor de la flexibilización y adaptabilidad del sector a necesidades futuras, y el fomento de la mezcla y complejidad de usos.

Los titulares del Centro han recibido muestras de interés de inversores y operadores del sector, con una visión de modelo de alojamiento vinculado al ocio y comercio, y con buena conexión en transporte público.

Se trata de uso Hotelero de estancias cortas y, en ningún caso, de iniciativas vinculadas al Flex Living, Co Living o similares, de naturaleza más residencial.

La compatibilidad del uso hotelero con los de comercio y ocio es plena, como demuestran numerosos ejemplos donde, predominando u otro uso, el resto aparecen como actividades que coadyuban a la dinamización del conjunto ¹.

La aplicación de las normativas sectoriales vigentes para cada actividad regula las condiciones en las que se asegura la adecuada convivencia entre usos.

¹ En Madrid, el Hotel AR Parquesur de 4 estrellas situado dentro del Centro Comercial Parquesur en la localidad de Leganés; el Hotel Marineda de 4 estrellas que cuenta con 113 habitaciones en el centro comercial y de ocio Marineda City, en La Coruña; el hotel de 4 estrellas en el Centro Comercial Rosaleda, en la zona norte de Málaga capital; o en Valencia el hotel Ilunion Aqua 3, de 3 estrellas, ubicado en el Centro Comercial Aqua.

4.7. Incremento del porcentaje de ocupación en la parcela EQ

Se modifica la condición de ocupación máxima de la parcela pública EQ de Equipamientos varios, pasando del 50% al 75 % de la superficie de la parcela con el fin de posibilitar la implantación de equipamientos extensivos en una planta como de posibilitar la protección climática de los espacios de actividad, tales como los deportivos, mediante cubiertas, dado que éstas computan como superficie de ocupación estén o no cerradas en sus planos laterales. Para ello se reduce la condición de retranqueo de la edificación a vía pública de 5 a 3 m, a excepción del frente a la avenida de Don Juan Tenorio, donde se mantiene el retranqueo de 5m.

4.8. Equilibrio en las redes públicas de zonas verdes y espacios libres y equipamientos.

La modificación del Plan Parcial no afecta al suelo de equipamiento, a las zonas verdes y ni a la red viaria pública ya ordenadas.

Y, dado que no se incrementan ni la superficie edificable ni el aprovechamiento máximo, no se requiere de refuerzo proporcional de redes locales.

Antes bien, es objeto principal de esta modificación la obtención de suelo para el refuerzo de la red viaria, lo que supone un incremento de esta red pública de 2.7387 m²s.

4.9. Corrección de desajustes del planeamiento vigente

Se ha detectado que existe una incongruencia entre la documentación gráfica y la normativa en el planeamiento vigente, en cuanto a la correspondencia entre una y otra de las claves de y/o denominaciones de las zonas normativas, ya que difieren en un documento respecto al otro. Se subsana esta situación.

Se ha identificado también una afección del dominio público de carretas sobre la parcela A1 en su alineación sureste. Se corrige disminuyendo en 60,21m²s la superficie de suelo privativo en favor de suelo de viario de la A2.

Por otra parte, según se indica en distintos apartados del documento, el uso global del sector en el planeamiento vigente se corresponde con el que es mayoritario, tal y como resulta de la definición de la LSCM de uso global. En consecuencia el uso global del sector ya es en origen el Terciario, y no el denominado “uso mixto” en la Ficha, el cual simplemente anuncia que, junto al uso global real, terciario comercial, existen en el sector otros usos planificados, en este caso el industrial, por la necesidad, en el momento de la redacción del plan, de suelo de expansión de industria Montenegro S. A. (la parcela A1). Se subsana esta situación.

4.10. Compatibilidad de la nueva ordenación con las afecciones y con las infraestructuras existentes

La ordenación propuesta por la modificación es plenamente compatible con las afecciones presentes en el ámbito. En particular, sitúa la edificación fuera del límite de edificación de protección de la A II y del Ferrocarril y respeta sus zonas de afección. Se expresa en la documentación gráfica.

4.11. Cuantificación de la propuesta, cuadros síntesis de la modificación y comparación entre ordenación vigente y propuesta

PARÁMETRO	PLANEAMIENTO ANTECEDENTE 2ª MODIFICACIÓN P PARCIAL	3ª MODIFICACIÓN P PARCIAL	DIFERENCIA
SUPERFICIE DEL SECTOR m²s	104.229,56	104.229,56	0,00
USO DEL SECTOR	TERCIARIO COMERCIAL	TERCIARIO COMERCIAL	
APROVECHAMIENTO MÁXIMO UAs	19.793,50	19.793,50	0,00
REDES PÚBLICAS. SUP m²s			
Viario Red Local	8.250,00	11.037,00	+2.787,00
E. Libres y zonas verdes	10.983,00	10.983,00	0,00
Equipamientos	4.264,00	4.264,00	0,00
Total Redes Públicas sist int.	23.497,00	26.284,00	+2.787,00

5. ESTUDIOS SECTORIALES RELEVANTES

5.1. Evaluación ambiental

Se acompaña esta modificación puntual tercera con un documento de Evaluación Ambiental Simplificada, en virtud de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre y de acuerdo con los criterios del anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, dado que la modificación puntual no influye en otros planes o programas, que de su aprobación no es previsible que se deriven efectos que supongan riesgos para la salud humana o el medio ambiente, y dado el reducido alcance espacial de la modificación propuesta,

5.2. Movilidad

La modificación no altera ningún parámetro que pueda tener un efecto relevante en las condiciones de movilidad actual del ámbito, considerado en su conjunto, ya que no incrementa la superficie edificable homogeneizado con la que fue planificado, ni el sistema de la red viaria y sus conexiones con el exterior.

Se incluye un estudio específico de transporte y movilidad como anexo de la documentación de la modificación en el que se garantiza la viabilidad de los efectos de la modificación.

6. MODELO DE GESTIÓN

La modificación opera sobre un suelo finalista, gestionado, ejecutado y con inscripción de las parcelas en registro, habiendo completado por tanto todo el proceso de equidistribución.

Así, la gestión se corresponde con una actuación aislada en suelo urbano.

La titularidad de las parcelas privadas A1 y B1 es de PRIMAVERA RETAIL, SL. en su totalidad. La titularidad de la parcela privada B2-B3 es de dos propietarios, PRIMAVERA RETAIL, SL. en un 88,4876% % y OCI & CINES en un 11,5124%.

Las nuevas obligaciones de los propietarios que se establecen por efecto de esta modificación, cesión de suelo para vía pública y su urbanización, quedarán reguladas por un Convenio Urbanístico de Gestión o por un acuerdo entre propietarios, con base en la legislación de ámbito civil. Dicho Convenio de Gestión o acuerdo establecerá la obligaciones y garantías para el cumplimiento del deber de urbanización de los suelos de cesión y las infraestructuras complementarias que fueran necesarias, y establecerá el sistema de ejecución correspondiente, en principio como obra ordinaria.

La obtención de la dotación pública, red viaria local, será por cesión gratuita de los propietarios a favor del Ayuntamiento mediante Convenio Urbanístico o bien por contribución especial (art 130 LSCM).

La nueva estructura parcelaria se regulará mediante proyecto de parcelación y la equidistribución, en su caso, mediante una cuenta de liquidación.

7. SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN A LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN

De conformidad con lo establecido por el artículo 70.4 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la aprobación inicial del expediente de planeamiento conllevará la suspensión de las licencias para la realización de los actos de uso del suelo, construcción y edificación, y ejecución de actividades, en el ámbito afectado por la resolución.

Este precepto ha de ponerse en relación con lo establecido por el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en el que se dispone que procederá la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, pudiéndose conceder, no obstante, las licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

Dicha suspensión será efectiva hasta su aprobación definitiva, siendo su plazo máximo de duración de un año, prorrogable por otro.

A los edificios existentes erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente documento que resulten disconformes con el mismo, les será de aplicación, hasta el momento de su necesaria desaparición por razón de la ejecución de la urbanización de acuerdo con lo previsto al efecto en el Proyecto de Urbanización, el régimen jurídico contenido en el artículo 64 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid con la siguiente particularidad:

- a. las autorizaciones que amparen las intervenciones antes citadas estarán condicionadas a la renuncia expresa del incremento del valor del justiprecio expropiatorio por dichas obras o al aumento de valor de la indemnización que corresponda como gasto de urbanización en el instrumento de gestión. Asimismo, conforme al artículo 20, en relación con el 64 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, las obras y usos autorizados en ellas habrán de demolerse y cesar sin derecho a indemnización cuando así lo acordare el órgano municipal competente.

Se aporta en la documentación gráfica plano de localización de las áreas del sector afectadas por la suspensión de licencias.

Fdo:

Ana Riaza



Javier Herreros

