



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU ALCALÁ DE HENARES EN EL ÁMBITO DE LA COLONIA DE VIVIENDAS MILITARES, DENTRO DEL SECTOR 22-A DE SUELO URBANO: ACUARTELAMIENTO "PRIMO DE RIVERA"

ÍNDICE

I. MEMORIA INFORMATIVA

1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

- 1.1. Situación y delimitación
- 1.2. Evolución y relación del ámbito con la estructura urbana
- 1.3. Estructura y morfología urbana actual
- 1.4. Estructura parcelaria
- 1.5. Ocupación del suelo
- 1.6. Infraestructuras y servicios
- 1.7. Caracterización de la edificación

2. ANALISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

PLANOS DE INFORMACIÓN

II. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 3.1. Objeto y Justificación de la modificación puntual
- 3.2. Marco Normativo
- 3.3. La Modificación Puntual en el ámbito de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid
- 3.4. Descripción y Justificación de la ordenación propuesta
 - 3.4.1. Carácter de la actuación y deberes vinculados
 - 3.4.2. Criterios de Ordenación.
 - 3.4.3. Descripción de las actuaciones propuestas.

La extiendo yo, el Secretario General de Pleno, para hacer constar que el presente Proyecto de Modificación Puntual del P.G.O.U. en el ámbito del Acuartelamiento "Primo de Rivera", S. 22A, ha sido sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 15 de septiembre de 2020, en orden a cumplimentar la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 18 de febrero de 2019, habiéndose adoptado acuerdo sobre conformidad con el mismo y apertura de nuevo trámite de Información Pública por plazo de un mes.

Alcalá de Henares, 2 de octubre de 2020
El Secretario General del Pleno

4. NORMAS URBANÍSTICAS

- 4.1. Ordenación Pormenorizada
- 4.2. Clave 08. Residencial Unifamiliar del A.H. 01. Mantenimiento de la Edificación de la Edificación.
- 4.3. Clave 40-A. Equipamientos y Servicios. Colonia militar "Primo de Rivera"

5. FICHA DEL ÁREA HOMOGÉNEA

6. ANEXOS.

- Orden Ministerial Comunicada nº 185 de 6 de Septiembre de 2001, por la que determinadas viviendas militares se declaran no enajenables, establece en su artículo único apartado 2), y Anexos



- Memoria de Viabilidad Económica y financiera
- Informe de Igualdad
- Informe de Impacto sobre los Derechos de la Infancia
- Informe de Sostenibilidad Económica

7. PLANOS DE ORDENACION

Los planos de ordenación que acompañan a la presente Modificación Puntual del PGOU son los del vigente Plan General que resultan modificados:

1.- Planos de Sectorización; escala 1/1000

- nº orden 2; hoja 535 (3-4)
- nº orden 6; hoja 560 (2-1)
- nº orden 4; hoja 560 (3-1)

2.- Planos de Clasificación; escala 1/1000

- nº orden 10; hoja 535 (5-8)
- nº orden 12; hoja 560 (4-1)
- nº orden 13; hoja 560 (5-1)

3.- Planos de Calificación; escala 1/1000

- nº orden 45; hoja 535 (5-8)7
- nº orden 52; hoja 560 (4-1)3
- nº orden 53; hoja 560 (5-1)1

4.- Planos de Códigos; escala 1/2000

- nº orden 113; hoja 535(5-8)7
- nº orden 120; hoja 560(4-1)3
- nº orden 121; hoja 560(5-1)1

La extiendo yo, el Secretario General de Pleno, para hacer constar que el presente Proyecto de Modificación Puntual del P.G.O.U. en el ámbito del Acuartelamiento "Primo de Rivera", S. 22A, ha sido sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 15 de septiembre de 2020, en orden a cumplimentar la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 18 de febrero de 2019, habiéndose adoptado acuerdo sobre conformidad con el mismo y apertura de nuevo trámite de Información Pública por plazo de un mes.

Alcalá de Henares, 2 de octubre de 2020
El Secretario General del Pleno

PLANOS DE ORDENACION DEL AREA HOMOGENEA

Plano nº O-1.- VIARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y PARCELACIÓN. Escala 1/1000.

Plano nº O-2.- ALINEACIONES EXISTENTES Y PROPUESTAS.- Escala 1/1000

Plano nº O-3.- CALIFICACIÓN. USOS Y ORDENANZAS. Escala 1/1000

Plano nº O-4.- ORDENACION GENERAL. Escala 1/1000

Plano nº O-5.- CESIONES DE SUELO. Escala 1/1000

La extiendo yo, el Secretario General de Pleno, para hacer constar que el presente Proyecto de Modificación Puntual del P.G.O.U. en el ámbito del Acuartelamiento "Primo de Rivera", S. 22A, ha sido sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 15 de septiembre de 2020, en orden a cumplimentar la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 18 de febrero de 2019, habiéndose adoptado acuerdo sobre conformidad con el mismo y apertura de nuevo trámite de Información Pública por plazo de un mes.

Alcalá de Henares, 2 de octubre de 2020

El Secretario General del Pleno

I.-MEMORIA INFORMATIVA

1. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

1.1 Situación y delimitación.

El ámbito del acuartelamiento "Primo de Rivera", se encuentra situado al noreste del término municipal, dentro del perímetro formado por la carretera A-2 al norte y la Avda. Meco, al sur.



Situación. Izda.: Acuartelamiento en el término municipal. Drcha.: Colonia de viviendas en Acuartelamiento

Queda delimitado al norte y este por una franja de sistema general de espacios libres y viarios que la separa de la A-2. Al oeste por la Avda. de los Jesuitas, y hasta la plaza José Cadalso, enfrente al parque Juan Pablo II que forma parte del ámbito S-36, ya desarrollado, de uso residencial unifamiliar de alta densidad en tipologías exenta, pareada o adosada; desde esta plaza hasta la glorieta conformada en el cruce de la Avda. Meco con la de Miguel de Unamuno y calle de Ávila, limita con una franja sin urbanizar destinada a viario y espacios libres que rodea a una zona de equipamiento (Residencia Universitaria). Al sur, limita con la Avda. Meco que lo enfrenta con una zona de usos de equipamiento (residencia de ancianos y deportivo) y residencial unifamiliar de baja densidad, de tipología exenta o aislada.

Todo su perímetro está delimitado por un muro de fábrica de ladrillo, de altura variable, en torno a unos 2,50 metros de altura, suplementado en las zonas de las instalaciones militares con una valla metálica. La colonia de viviendas, al sur del Acuartelamiento y dentro del perímetro descrito, queda separado del mismo por un muro de cierre y contención, de fábrica de ladrillo, al norte y este. El ámbito de la colonia así definido, delimita una superficie de 63.070,20 m².

1.2 Evolución y relación del ámbito con la estructura urbana

La finca en que se sitúa el Acuartelamiento Militar "Primo de Rivera" fue adquirida por el Estado Español a la Excelentísima Diputación Provincial de Madrid mediante escritura otorgada en Madrid el 28 de

La extiendo yo, el Secretario General de Pleno, para hacer constar que el presente Proyecto de Modificación Puntual del P.G.O.U. en el ámbito del Acuartelamiento "Primo de Rivera" S. 22A, ha sido sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 15 de septiembre de 2020, en orden a cumplir la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 18 de febrero de 2019, habiéndose adoptado acuerdo sobre conformidad con el mismo y apertura de nuevo trámite de Información Pública por plazo de un mes.

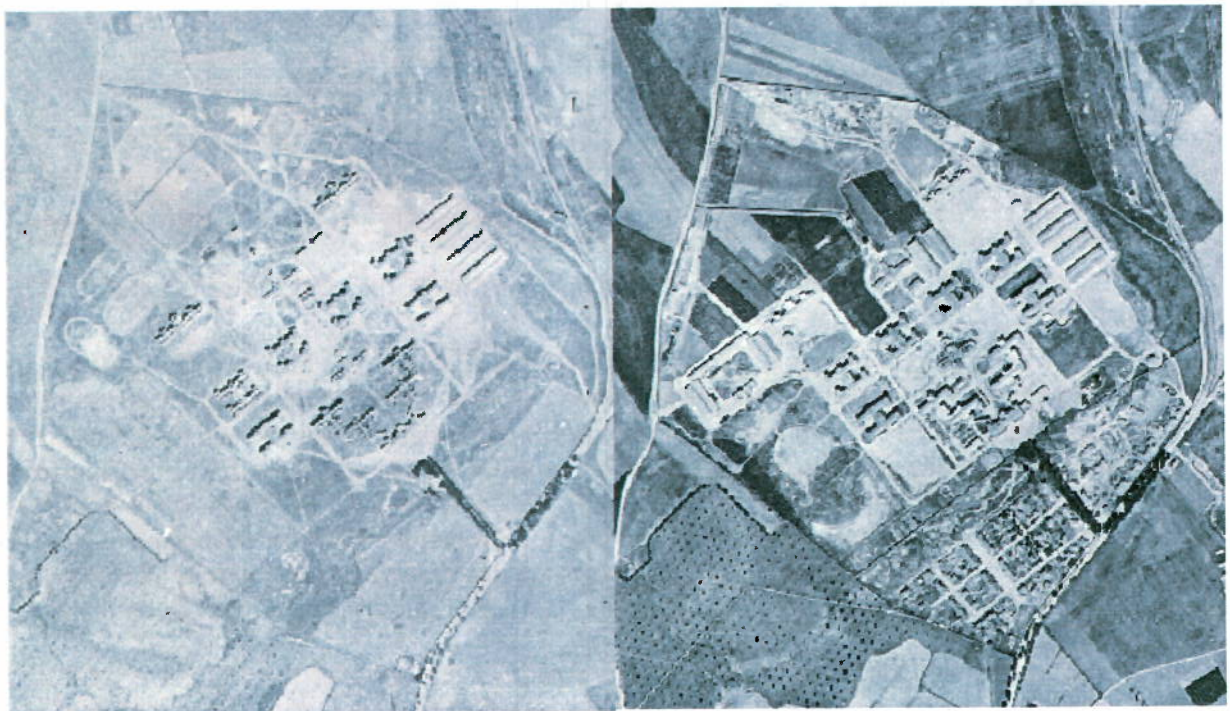
Alcalá de Henares, 2 de octubre de 2020
El Secretario General del Pleno

deable y Servicios a la Ciudad
turas, Vivienda y Proyectos

cción de Área de Urbanismo

octubre de 1948, ante el Notario don Alejandro Santamaría, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares el 23 de noviembre siguiente, con destino al ministerio del Ejército. Figura con una superficie de 429.050,26 m². Dentro del área de la finca existían unas construcciones que integraban el Instituto Psiquiátrico Provincial, entre ellas un "Muro de cerramiento de todo el Establecimiento escalonado según la topografía del terreno...".

A partir de este momento, las edificaciones de uso militar se instalan ocupando la zona norte y central de la finca configurando al sur, también dentro del perímetro delimitado por el muro de cerramiento y apoyado en la carretera de Alcalá a Meco, por donde se accede, un ámbito exclusivamente residencial, que se consolida durante la década de los años 50 y principios de los años 60. Se destinó a la construcción de viviendas para personal militar y sus familias separado de las instalaciones militares, en un primer momento por la propia configuración topográfica del terreno y más adelante con la construcción de sendos muros de contención y cierre, el primero más al norte construido en estos años, y el segundo a finales de los años 80, que terminan por independizar el conjunto de viviendas del resto del acuartelamiento pero manteniéndose dentro del perímetro cerrado de la finca original.



Vuelo fotográfico de la España peninsular por el Army Map Service, izquierda vuelo Americano Serie A 1945-1946; derecha Serie B, 1956-1957.

La colonia de viviendas se encuentra en un espacio singular en su génesis, dentro del conjunto del Acuartelamiento y también en el marco del desarrollo de la ciudad de la que nace alejada, pero a la que llega a pertenecer en función de su crecimiento por el este a lo largo del eje configurado por la actual Avda. Meco, consolidado a finales de los años 80, hasta la A-2; y hasta la infraestructura ferroviaria, al sur, con la Ciudad del Aire; crecimiento que acaba rodeando al sector completo con la urbanización y la edificación del citado Sector S-36, iniciado este desarrollo a finales de los años 90 y consolidado durante



los primeros años del presente siglo. Estas partes, se construyen con tipologías edificatorias similares a la de la colonia que, una vez segregada del Acuartelamiento, se situaría en su centro.



Detalle ámbito residencial: izda. vuelo 1956-1957; dcha.: Mosaico ortofotomapas de 1961-67

El único acceso a la colonia se realiza desde la Avda. Meco, a la mitad de su recorrido, aunque cuenta con otros dos accesos exclusivamente peatonales, y habitualmente cerrados, a ambos extremos de aquélla.



izda, vuelo 1975; dcha., de 1980

La extiendo yo, el Secretario General de Pleno, para hacer constar que el presente Proyecto de Modificación Puntual del P.G.O.U. en el ámbito del Acuartelamiento "Primo de Rivera", S. 22A, ha sido sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 15 de septiembre de 2020, en orden a cumplimentar la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 18 de febrero de 2019, habiéndose adoptado acuerdo sobre conformidad con el mismo y apertura de nuevo trámite de Información Pública por plazo de un mes.

Alcalá de Henares, 2 de octubre de 2020
El Secretario General del Pleno

de y Servicios a la Ciudad
tras. *Vivienda y Proyectos*

cción de Área de Urbanismo



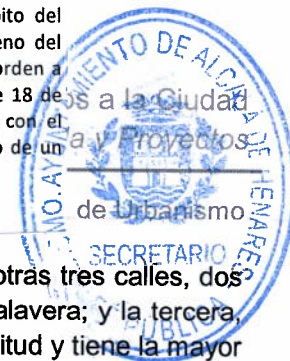
lza, vuelo de 1991; dcha., de 2017

1.3 Estructura y morfología urbana actual

La colonia de viviendas se ordena a través de una estructura viaria relativamente jerarquizada, caracterizada por su ortogonalidad prácticamente en todo su trazado. A la calle principal, Batalla de Alfambra, de trazado norte-sur, enfrentada al acceso y perpendicular al muro norte de separación con el Acuartelamiento, con una longitud de 117 m, y una sección de 14,00 m, la cruzan dos calles de este a oeste, recorriendo la colonia en toda su longitud, 490 m, con una sección entre 7,00 y 7,50 m: Batalla de Villaviciosa y Batalla de Covadonga. En el borde oeste, ambas calles terminan en fondo de saco, alcanzando, la primera una sección de 6,00 m en este extremo. Una tercera calle, más al sur, Batalla del Ebro, también acabada en fondo de saco por este lado, enlaza con la principal, en el acceso, en una longitud de 245 m y una sección entre 7,00 y 7,50 m. Su prolongación hacia el este, está interrumpida por una parcela que alcanza el muro perimetral, conformando por tanto un nuevo fondo de saco de este lado.



Plano topográfico del ámbito a escala 1/500



Transversalmente, al oeste de la calle principal y paralelas a la misma, discurren otras tres calles, dos de 102 m de longitud y de una sección de 7,70 y 8,00 m de longitud, Orduña y Talavera; y la tercera, entre una y otra, Batalla del Jarama, termina en un fondo de saco, de 32 m de longitud y tiene la mayor sección de 15,30 m. En este punto se configuran los espacios libres comunes de la colonia, consistentes en un zona pavimentada, donde se dibuja una pista deportiva, y una pequeña zona verde

Al este de la calle principal, también transversalmente, se conforman otras tres calles, sin denominación expresa, una de ellas del doble de longitud que las otras dos, presentando la del extremo un trazado sinuoso, en curva y contra curva en vértice noreste.

Una singularidad en el viario es la existencia de unos pasos estrechos, de 1,20 m de ancho, que cruzan el interior de determinadas manzanas transversalmente por los testeros de las parcelas, cuyo fin era el dar un acceso auxiliar a la parcela para acarrear materiales de uso doméstico y de corral, en su caso, sin pasar por el frente, o por la propia vivienda, en el caso de las centrales de un conjunto de adosadas. Estos pasos, en su mayor parte, actualmente están ocupados por parcelas con las que lindan, incluso con edificaciones auxiliares.

El tratamiento de los viales es muy variado, en cuanto a su estado actual: las calzadas están asfaltadas, y las aceras se conforman a base de pavimento hidráulico o continuo, de lajas de piedra o con canto rodado. Hay algún caso en que se traza el encintado pero no se pavimenta. El arbolado que acompaña al viario, en donde predominan distintos ejemplares de pinos, se encuentra asimismo, en diferentes estados de conservación.

El tejido urbano se completa con la configuración parcelaria, que se corresponde con una concreta disposición de las edificaciones y sus tipologías en cada una de las parcelas. Los cerramientos de los frentes de parcela sobre todo en las calles principales transversales, Batalla del Jarama y Batalla de Alfambra, más anchas, suelen ser más permeables –donde no están alterados-, aportando estos espacios a la escena urbana, que se completa con la disposición a ambos lados de estas mismas calles de forma simétrica, del conjunto edificatorio más largo: cuatro viviendas adosadas ocupando el lado más estrecho de la manzana correspondiente, y con las edificaciones más altas, de dos alturas. Solo hay otros dos frentes edificadas de cuatro viviendas adosadas, pero de una altura, al dar frente a calles más estrechas, en el encuentro de Orduña y Batalla del Ebro. Existe, en cambio un amplio porcentaje, cercano al 50%, de parcelas en esquina de manzanas, en las que frente y fondo forman las alineaciones exteriores, y el cerramiento de este último, aunque muy variado, se suele formar con muro de fábrica, dando una mayor privacidad a la parcela respecto del viario en el que se apoya.

Existen contados casos en que la fachada de la edificación principal coincide con la alineación exterior: sucede en las 11 viviendas del tramo este de la calle Batalla del Ebro, y en una de las viviendas exentas que flanquea el acceso desde la Avda. Meco. El primer caso se trata de una excepcionalidad, ya que el ancho de calle, o el propio fondo de las parcelas, permitirían la existencia de espacios de retranqueo. Otra singularidad es la posición de dos viviendas pareadas, las del extremo noreste, dando el acceso principal de las viviendas por los testeros, situación derivada de la evolución de la colonia antes de la consolidación del conjunto militar.



La extiendo yo, el Secretario General de Pleno, para hacer constar que el presente Proyecto de Modificación Puntual del P.G.O.U. en el ámbito del Acuartelamiento "Primo de Rivera", S. 22A, ha sido sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 15 de septiembre de 2020, en orden a cumplimentar la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 18 de febrero de 2019, habiéndose adoptado acuerdo sobre conformidad con el mismo y apertura de nuevo trámite de Información Pública por plazo de un mes.

Alcalá de Henares, 2 de octubre de 2020
El Secretario General del Pleno

Sostenible y Servicios a la Ciudad
Estructuras, Vivienda y Proyectos

Dirección de Área de Urbanismo

1.4 Estructura parcelaria

La tipología de parcela es la original, sin que haya habido agregaciones o segregaciones, excepto por alguna ocupación concreta como sucede, por ejemplo, en los pasos transversales de manzanas de acceso por los testeros de parcelas, ya citada.

Además del suelo destinado a espacios libres, la colonia se compone de un total de 96 parcelas de uso residencial, de las cuales tres están vacantes; y una de equipamiento comunitario, de 467,61 m², con una edificación de 41,94 m², para uso de los vecinos de la colonia; en total 97 parcelas.

Su tamaño es variado: el promedio está en 437,30 m², encontrándose el término medio en 423,46 m². Así, por encima de 600 m² hay diez parcelas, la mayor alcanza los 800 m², y por debajo de 300 m² otras diez, siendo la menor de 224,84 m², abundando los tamaños entre 400 y 500 m² (34 unidades).

Su geometría es regular, predominando la rectangular, excepto en las parcelas del borde suroeste, con acceso desde la calle Batalla del Ebro, que lindan con los espacios libres; y en general las que se apoyan en el muro de cerramiento, que son trapezoidales, donde se producen las parcelas más profundas. El frente de parcela, varía en función asimismo de la tipología edificatoria que contenga, siendo más corto para las viviendas adosadas de dos plantas: 8,00 m el menor coincidente con la longitud de la fachada; y un fondo entre 32,90 m y 37,79 m, según la manzana en que se encuentre y según haya ocupado el paso transversal o no. Si acogen viviendas pareadas, el frente de parcela puede variar desde 8,40 m coincidiendo también con la longitud de la edificación y si no ha ocupado un pequeño espacio común adyacente, con 38,25 m de fondo; hasta 23,60 m según sea su posición en la manzana, siendo en este caso el fondo menor: 17,40 m. En cuanto a las parcelas con tipología exenta o aislada, los frentes y fondos son generalmente más homogéneos, alcanzando una proporción relativamente cuadrada, entre 21,50 m de frente y 26,05 m de fondo.

1.5 Ocupación del suelo

La ocupación de las parcelas es muy desigual, tanto en cuanto a la edificación principal se refiere como a las construcciones auxiliares: garajes, trasteros o porches, bien se ubiquen adosadas a la primera, bien en el espacio libre de la misma.

En cuanto a la primera, para las viviendas, el promedio de ocupación de la parcela es de un 23,73%, estando en su totalidad por debajo del 40%, excepto en un solo caso (49,83%), correspondiendo el mayor número, 40 unidades, a la horquilla entre el 20% y el 30%; y la menor es de un 11,89%.

En cuanto a las construcciones auxiliares, hay 5 unidades que superan una ocupación del 20%, estando la mayor parte, 31 unidades, entre el 10% y el 20%; en siete casos no existe este tipo de construcciones.

La suma de una más otra conforma la ocupación total de parcela, que solo en cuatro casos supera el 50%, aunque de forma poco significativa en tres de ellos (50,14%, 53,69% o 56,71%), alcanzando en el cuarto la máxima ocupación, del 65,01%. Las mayores repercusiones se encuentran entre el 20% y 30%, en 33 casos, y el 30% y 40%, en 22 casos. La menor es del 15%.

En cuando al tratamiento del espacio libre de parcela es muy variado, con zonas pavimentadas o ajardinadas, con piscina en ciertos casos, en 21, y huertos en algún otro. Las edificaciones auxiliares se

sitúan apoyadas en los linderos, y habitualmente en los testeros y laterales, aunque hay algún caso que se ocupa el espacio de retranqueo respecto del frente de parcela. Estas circunstancias, originan la existencia de adosamientos de estas construcciones a determinadas alineaciones exteriores cuando lindero lateral y alineación exterior coinciden, que, como se ha dicho más arriba, resulta relativamente frecuente.

1.6 Infraestructuras y servicios

1. El sistema de saneamiento es de tipo unitario comprendiendo la recogida de las aguas residuales y pluviales de todo el ámbito de forma conjunta a base de conducciones muy superficiales de 200 mm de diámetro. La red se estructura en dos semiespinas de pez que conducen las aguas hasta dos puntos de vertido del sistema de alcantarillado público existente que discurre por la avenida Meco, compuesto por dos colectores, ambos de recogida de aguas pluviales y residuales.

El colector principal discurre por la calzada, con un diámetro variable, aumentando en dirección al centro de Alcalá de Henares, de 500 mm, 600 mm y 1000 mm. Así mismo, a la altura de la calle Batalla de Alfambra, que cruza transversalmente la colonia cerca de su centro, nace un colector de 400 mm de diámetro que se traza por la acera oeste de la citada avenida.

La red de saneamiento de la Colonia vierte al alcantarillado municipal existente en dos puntos:

- El primero está situado en el punto citado de intersección de la Avda. Meco y la calle Batalla de Alfambra. En este se vierten al colector existente las aguas residuales y pluviales procedentes de la parte noreste de la colonia (calle Batalla de Alfambra, calle Batalla de Covadonga, calle Batalla del Ebro y calle Batalla de Villaviciosa).
 - El segundo está situado en la glorieta que configura el cruce de la avenida Meco con la calle Ávila. Aquí se vierten al colector existente de 1000 mm de diámetro las aguas residuales y pluviales procedentes del área suroeste de la Colonia comprendida entre la calle Batalla de Alfambra y la calle Orduña
2. El abastecimiento de agua se produce desde un punto situado en el acceso principal a la colonia a través de una conducción de 125 mm, procedente de la conducción de fundición de 800 mm de diámetro que discurre por la acera este de la Avda. Meco. La primera se desdobra a este y oeste por la calle Covadonga, en una sección de 75 mm y 63 mm de diámetro, de polietileno de alta densidad, del que arrancan ramales perpendiculares que alcanzan a las parcelas.
 3. La energía eléctrica se abastece a través de la compañía Iberdrola mediante una línea aérea de media tensión de 20 kV que transcurre por el suroeste del ámbito y que conecta con el centro de transformación situado dentro del ámbito de la colonia. A partir del centro de transformación, se distribuye mediante una red de baja tensión soterrada. En cuanto al alumbrado público, su trazado discurre aéreo por los viales interiores de la colonia
 4. Existe una canalización de telefonía fija que transcurre por la acera de la Avenida Meco, que pertenece a la Compañía Telefónica de España, S.A. La distribución interior de la colonia actualmente se realiza mediante red aérea.

La extiendo yo, el Secretario General de Pleno, para hacer constar que el presente Proyecto de Modificación Puntual del P.G.O.U. en el ámbito del Acuartelamiento "Primo de Rivera", S. 22A, ha sido sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 15 de septiembre de 2020, en orden a cumplimentar la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 18 de febrero de 2019, habiéndose adoptado acuerdo sobre conformidad con el mismo y apertura de nuevo trámite de Información Pública por plazo de un mes.

Alcalá de Henares, 2 de octubre de 2020
El Secretario General del Pleno

tenible y Servicios a la Ciudad
Estructuras, Vivienda y Proyectos

Dirección de Área de Urbanismo

- 5.** Se dispone de una red de distribución de gas natural perteneciente a la compañía Madrileña de Gas, S.A. La red interior de la Colonia está formada por conducciones de gas de polietileno de 63 mm de diámetro, ubicada bajo los viales interiores del ámbito.

En cuanto al estado de conservación y mantenimiento, el INVIED ha realizado actuaciones con mayor o menor alcance, de mejora y adecuación en determinadas redes, como en el abastecimiento de agua o de energía eléctrica, aunque otras acusan su antigüedad como en el caso de la red de saneamiento, y no en todos los casos su recorrido es por los viales o por espacios comunes de la colonia.

1.7 Caracterización de la edificación.

Dispone la colonia de 93 viviendas construidas, de un total de 96 parcelas, tres vacantes, según se ha explicitado más arriba. Actualmente hay 16 viviendas vacías.

En general las viviendas originales, si bien su construcción inicial hubiera respondido a la aplicación de determinados tipos de edificación, actualmente, salvo en contados casos, están muy alteradas y de forma muy heterogénea, básicamente por ampliaciones realizadas por los propios usuarios a lo largo de todos estos años. La edificación actual, por tanto, se concreta en las siguientes tipologías:

- a. Adosada, de dos plantas: 24 unidades, en 6 grupos de cuatro viviendas.
- b. Adosada, de una planta: 13 unidades, en dos grupos de cuatro viviendas y otros dos de tres (en uno de estos últimos se localiza una de las parcelas vacantes).
- c. Pareada, de dos plantas: 4 unidades.
- d. Pareada, de una planta: 26 unidades.
- e. Exenta, de dos plantas: 1 unidad.
- f. Exenta, de una planta: 25 unidades.

Las parcelas vacantes, en dos de ellas, por su situación en la manzana correspondiente, se tratará de viviendas exentas de una planta; y en el tercero, aludido en la descripción de las tipologías, se corresponde con un conjunto simétrico adosado de tres unidades al otro lado de la calle, sin denominación, lo que se confirma en las fotos aéreas, al demolerse la correspondiente vivienda en los primeros años de la década de los años 90.

Las edificabilidades medidas sobre la planimetría levantada, al efecto, de las viviendas, presentan gran variedad debido a estas actuaciones de ampliación, tanto en los valores netos como en coeficientes debido también a la variedad de tamaño de las parcelas.

Así, para viviendas en dos plantas el promedio es de 124,08 m²/m² y de 0,3410 m²/m² como coeficiente; con un máximo de 166,70 m² para un coeficiente de 0,4588 m²/m², y un mínimo de 121,44 m² para un coeficiente de 0,3297 m²/m². O un máximo de 0,5169 m²/m² para 152,83 m² y un mínimo de 0,2184 m²/m² para 161,05 m².

Y para el caso de las viviendas de una planta, el promedio es de 100,52 m² y de 0,2334 m²/m² en forma de coeficiente: con un máximo de 161,00 m² para un coeficiente de 0,2487 m²/m², y un mínimo de 70,20 m² para un coeficiente de 0,1140 m²/m². O un máximo de 0,4846 m²/m² para 138,33 m² y el mínimo aquí coincidente con el anterior.

Alcalá de Henares, 2 de octubre de 2020
El Secretario General del Pleno

de Área de Urbanismo

La edificabilidad total residencial existente en la colonia, considerando por tanto exclusivamente la edificación principal, estimando para dos de las parcelas vacantes el promedio de la tipología de edificación exenta de una planta (93,11 m²); y para la tercera, la de su simétrica adosada en el grupo de tres (85,87 m²), resulta de 10.653,18 m².

La calidad de la edificación es relativamente baja con relación a los materiales empleados en su construcción, a base de muros de carga de fábrica de ladrillo, y cubierta de cerchas de madera, terminada con teja árabe, de fachadas enfoscadas y pintadas y de carpintería original de madera, sobre la que, si no ha sido sustituida, se coloca habitualmente una segunda ventana de carpintería de aluminio. En determinadas viviendas, el INVIED, como propietario del conjunto, ha realizado actuaciones de sustitución de la cubierta, cambiando la estructura de madera por estructura metálica y nueva cubrición también de teja, y, en otros casos, ha acondicionado cerramientos de parcela. Por ello, en cuanto al aspecto exterior, su estado de conservación es medio, excepto por estas actuaciones citadas del INVIED. Asimismo, la situación de los espacios libres de parcela y su tratamiento, como en general la de los cerramientos de parcela, denotan, cierta falta de mantenimiento en su conservación, sobre todo en los espacios interiores de aquellas, lo que se acentúa por el estado de las construcciones auxiliares, de materiales más precarios y de formas irregulares .

Con fecha de 11 de marzo de 2011 se suscribió el *Protocolo de Intenciones entre el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares y el instituto de la Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), relativo a la Colonia Militar Primo de Rivera de la localidad de Alcalá de Henares*, en el que se exponía por un lado, la disposición de dicho organismo de llevar a cabo las actuaciones necesarias con el fin de proceder a la enajenación de las viviendas ubicadas en la citada Colonia, y por otro el mantenimiento de reuniones y conversaciones entre ambos con el fin del análisis del conjunto de necesidades y procedimientos que lo hicieran posible. En la metodología para el desarrollo de dicha colaboración, el INVIED se comprometía a la elaboración de los documentos urbanísticos necesarios que posibilitaran la actuación independiente en esta zona, donde se encuentran las viviendas, del resto del Acuartelamiento del mismo nombre. La presente Modificación Puntual es el paso previo para alcanzar el objetivo fijado.

2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General de Ordenación urbana de 1991 incluyó todas las instalaciones descritas, incluidas la Colonia de Viviendas Unifamiliares, en el ámbito del Sector 22-A, afectado por las siguientes determinaciones Urbanísticas:

- V.- Suelo Urbano de Dominio Público.
- ESP.- Uso Global: Especial.
- 40.- Clave de Aplicación: 40 Equipamientos.
- V.- Ámbitos de Suelo Urbano remitidos a Planeamiento a desarrollar.

Estas condiciones que caracterizan al Sector 22-A se indican en la documentación gráfica del PGOU mediante el código citado V.ESP.40.V (planos nº 4-112 y 4-113) pero también con el código U.ESP.40.V (planos nº 4-120 y 4-121), lo que se aprovecha para su rectificación. El uso global (ESP) es el *Especial* (art. 5.2.2. de las Normas Urbanísticas) que incluye las instituciones y el equipamiento público, así como las instalaciones militares de dimensión estructurante.



La extiendo yo, el Secretario General de Pleno, para hacer constar que el presente Proyecto de Modificación Puntual del P.G.O.U. en el ámbito del Acuartelamiento "Primo de Rivera", S. 22A, ha sido sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 15 de septiembre de 2020, en orden a cumplir la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 18 de febrero de 2019, habiéndose adoptado acuerdo sobre conformidad con el mismo y apertura de nuevo trámite de Información Pública por plazo de un mes.

Alcalá de Henares, 2 de octubre de 2020
El Secretario General del Pleno

ostenible y Servicios a la Ciudad
estructuras, Vivienda y Proyectos

Dirección de Área de Urbanismo

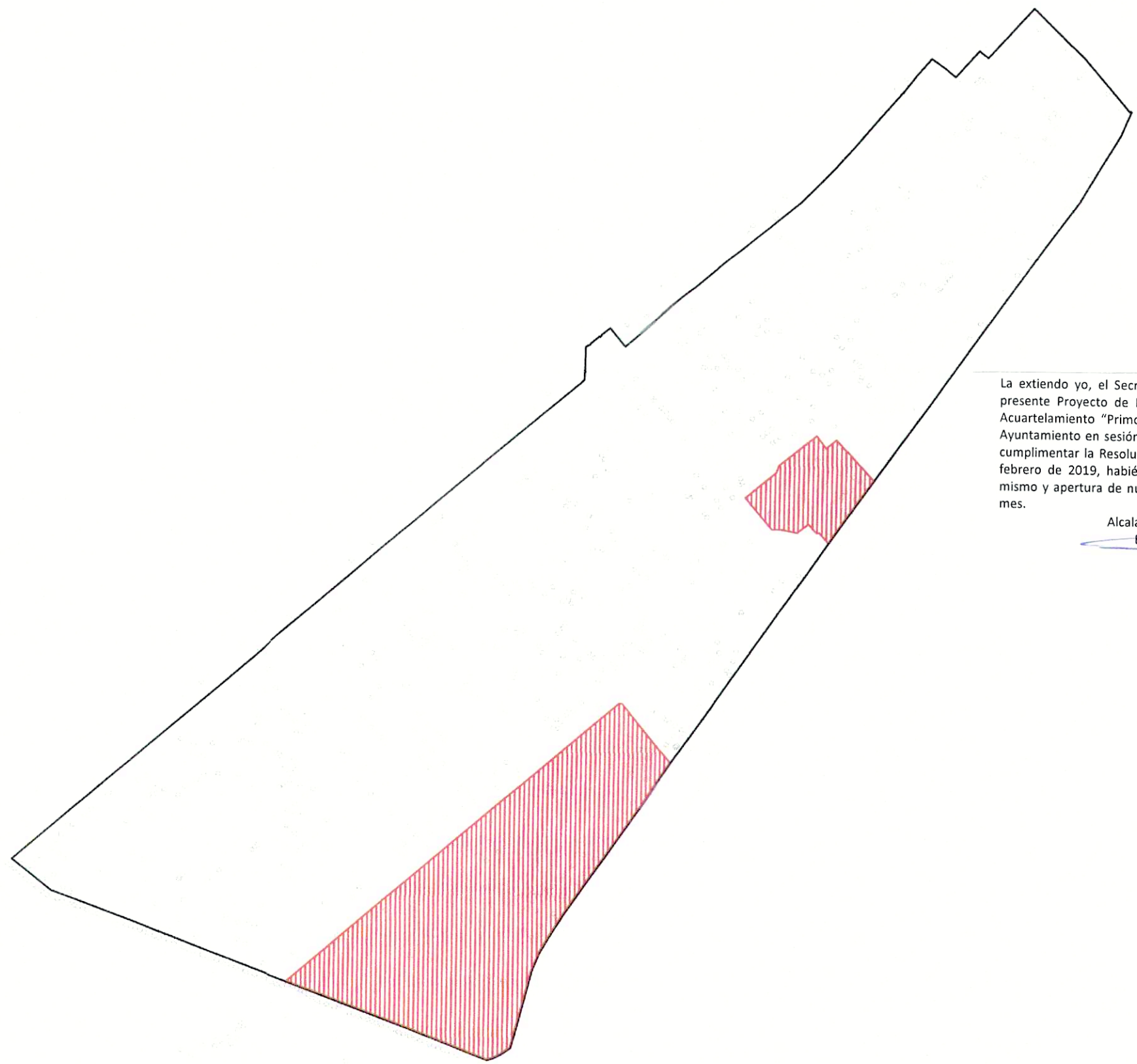
El uso característico del sector es el de "Equipamientos Institucionales. Defensa y orden público" (art. 6.19.9), identificado con la letra M en el Plano de Calificación, con una edificabilidad de 1 m²/m², siendo el uso residencial compatible en sus tres grupos (vivienda multifamiliar, unifamiliar y comunidad) y en cuatro situaciones según su localización en las edificaciones (A, E, F y G), que cubren los casos existentes en la colonia. La suma de todos los usos compatibles puede alcanzar hasta el 25% de la edificabilidad. El uso característico corresponde a servicios vinculados a la defensa nacional (art. 5.15.2.). Su regulación la remite el Plan a su normativa específica, de ámbito supramunicipal, y a las necesidades propias del uso.







Las condiciones que caracterizan al Sector 22-A señaladas con antelación incluyen las instituciones y el equipamiento público, así como las instalaciones militares de dimensión estructurante, en el uso global especial. Se trata de un sector calificado como dotacional público y carente de edificabilidad en términos lucrativos.

PLANOS DE INFORMACIÓN

Plano nº I-1. Situación y emplazamiento: escalas varias

Plano nº I-2. Estado actual. Topografía;; escala 1/1000



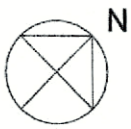
1. Situación TM Alcalá de Henares
-  Acuartelamiento "Primo de Rivera". Sector 22A de Suelo Urbano en el PGOU
 -  Colonia militar de viviendas
2. Emplazamiento
-  Acuartelamiento "Primo de Rivera". Sector 22A de Suelo Urbano en el PGOU
 -  Colonia militar de viviendas
-  Delimitación ámbito de actuación
 -  Zonas de actuación de regularización de parcelas

La extiendo yo, el Secretario General de Pleno, para hacer constar que el presente Proyecto de Modificación Puntual del P.G.O.U. en el ámbito del Acuartelamiento "Primo de Rivera", S. 22A, ha sido sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 15 de septiembre de 2020, en orden a cumplimentar la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 18 de febrero de 2019, habiéndose adoptado acuerdo sobre conformidad con el mismo y apertura de nuevo trámite de Información Pública por plazo de un mes.

Alcalá de Henares, 2 de octubre de 2020
El Secretario General del Pleno



EXCMO. AYUNTAMIENTO ALCALÁ DE HENARES	
PROYECTO	
MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA SECTOR 22-A: ACUARTELAMIENTO PRIMO DE RIVERA ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO	
PLANO	
SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO	
PROPIEDAD	REDACCIÓN
	
ESCALA	PLANO Nº
Varias y 1/2000	I-1
FECHA	FORMATO
Mayo 2020	



La extiendo yo, el Secretario General de Pleno, para hacer constar que el presente Proyecto de Modificación Puntual del P.G.O.U. en el ámbito del Acuartelamiento "Primo de Rivera", S. 22A, ha sido sometido al Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 15 de septiembre de 2020, en orden a cumplimentar la Resolución de la Dirección General de Urbanismo de 18 de febrero de 2019, habiéndose adoptado acuerdo sobre conformidad con el mismo y apertura de nuevo trámite de Información Pública por plazo de un mes.

Alcalá de Henares, 2 de octubre de 2020
El Secretario General del Pleno



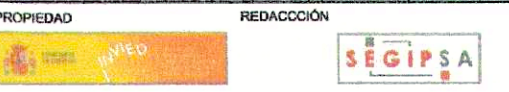
Delimitación del Área Homogénea	
VIALES	
	Sendero
	Carriño
	Carril bici
	Borlido
	Acera
	Barrio colado
	Señal. Horiz. (Privas)
ALTIMETRÍA Y VEGETACIÓN	
	Curva Fija
	Curva Directora
	Cota
	Arbol
	Seto
ELEMENTOS CONSTRUÍDOS	
	Muro de contención
	Cierre de parcela
	Muro estribo
	Alambrada
	Conjunto de edificación principal
	Calle
	Itinerario
	Piche
	Puerta cecosa
	Piscina
	Piscina deportiva
	Edificio en Bloque
	Número parcela
MOBILIARIO URBANO	
	Semáforo
	Señal. tráfico
	Banca moderna
	Banca clásica
	Farola
	Farola a muro
	Fuente
	Parada bus
INSTALACIONES	
	Sumidero
	Banca de iluminación
	Bocina fuego
	Tapa C/I
	Tapa Gas
	Tapa hormigón
	Tapa metálica
	Tapa resina de sílice
	Arca, sin. lit.
	Prop. red. san.
	Farola Poste hormigón
	Poste Alambra
	Poste moderno telefónico
	Línea eléctrica
	Línea eléctrica M.T.
	Línea telefónica
	Depósito
	Cuadro agua
	Cuadro gas
	Cuadro eléctrico



EXCMO. AYUNTAMIENTO ALCALÁ DE HENARES

PROYECTO
MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
SECTOR 22-A: ACUARTELAMIENTO PRIMO DE RIVERA
 ÁMBITO DE SUELO URBANO CONSOLIDADO

PLANO
ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA
DELIMITACIÓN DEL ÁREA HOMOGÉNEA



ESCALA 1/1000	PLANO Nº 1-2
FECHA Mayo 2020	FORMATO