

PLAN ESPECIAL DE LA ESTACIÓN DE AUTOBUSES INTERURBANOS EN VÍA COMPLUTENSE 132 DE ALCALÁ DE HENARES

RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL

MAYO 2025

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
Área de Desarrollo Urbano Sostenible
Concejalía de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda y Movilidad
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística



ÍNDICE

BLOQUE 4	RESUMEN EJECUTIVO	3
4.1	SINTESIS DE LA MEMORIA	3
4.2	AMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN	4
4.3	ÁMBITOS QUE QUEDAN SUSPENDIDOS	5
4.4	LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO	6
4.5	DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN	7

BLOQUE 4 RESUMEN EJECUTIVO

4.1 SINTESIS DE LA MEMORIA

El objeto del presente Plan Especial es la creación de una nueva red pública general de infraestructuras para permitir la implantación de una estación de autobuses interurbanos. Para ello se requiere la modificación de la ordenación de un ámbito actualmente calificado como terciario y propiedad del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

El ámbito objeto de modificación se sitúa en Vía Complutense 132 y corresponde con la finca catastral 1030110VK7802N0001WD, si bien el presente Plan pretende la regularización geométrica de su lindero suroeste.

Desde el Consorcio Regional de Transportes de Madrid (CRTM) y el Ayuntamiento de Alcalá de Henares se establece a finales de 2023 la necesidad de contar con una Estación de Autobuses Interurbanos para la mejora de la prestación del servicio de la red de líneas interurbanas actualmente descentralizado.

Se pretende la ejecución de una dotación pública donde se centralice la regulación de todas las líneas interurbanas y otras rutas supramunicipales, así como su conexión con la propia red de autobuses urbanos. La estación deberá estar dotada de un aparcamiento disuasorio y de otros servicios complementarios de la estación.

La operación propuesta supone:

- 1. La delimitación de una parcela de la Red General de infraestructuras públicas de 14.136,70 m2, dentro del ámbito de la parcela del Parque Municipal de Servicios, detrayendo la parte correspondiente de suelo patrimonial terciario de titularidad municipal.**

La delimitación de una Red General implica la adscripción de los suelos al servicio público y por tanto su edificabilidad no tiene carácter lucrativo, por lo que su aprovechamiento urbanístico [edificabilidad media ponderada (TRLSRU) o edificabilidad homogeneizada (LSCM)] es nulo.

La creación de la parcela de dotación pública requiere la generación de una norma zonal propia de los equipamientos e infraestructuras públicos, que determine las condiciones urbanísticas acordes a su nuevo destino y que, armonizando en la medida de lo posible con la Clave 40 - "Equipamientos y Servicios" del PGOU, recoja las singularidades propias tanto de su emplazamiento como de su destino previsto.

- 2. La regularización del coeficiente de edificabilidad aplicable al resto de la parcela del Parque Municipal de Servicios a fin de mantener la superficie edificable lucrativa en dicho ámbito prevista en el PERI vigente.**

El coeficiente de edificabilidad vigente sobre la parcela es de 0,70 m2t/m2s, que aplicados sobre la superficie de la parcela original del Parque Municipal de Servicios arroja un techo edificable de 36.229 m2t. Por lo que, al detraer 14.136,70 m2 de suelo que se destinan a equipamiento público, el coeficiente de edificabilidad del ámbito terciario debe fijarse en 0,963 m2t/m2s, a fin de no reducir la edificabilidad lucrativa y por tanto el aprovechamiento urbanístico (Edificabilidad homogeneizada) asignado por el PERI de 1997.

PLAN ESPECIAL DE LA ESTACIÓN DE AUTOBUSES INTERURBANOS EN VÍA COMPLUTENSE 132 DE ALCALÁ DE HENARES		Página 3
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MAYO DE 2025	

3. La ejecución de las obras de acondicionamiento y urbanización de los viarios delimitados en los correspondientes planos de ordenación, con motivo de las necesidades establecidas en el Estudio de tráfico y movilidad.

La ejecución de dichas obras se desarrollará conforme a lo previsto en el Plan de Etapas recogido en el presente Plan. Se prevén tres actuaciones principales:

- Adaptación de la glorieta de acceso de autobuses a la estación desde Vía Complutense.
- Adaptación a la Orden TMA/851/2021 del itinerario peatonal de la Vía complutense desde su cruce con la calle Ávila hasta el acceso a la estación.
- Urbanización del Camino de la Esgravita desde su cruce con la calle Ávila hasta el acceso a la estación.

4.2 AMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN

El **ámbito de actuación** del presente Plan Especial corresponde básicamente con la **parcela catastral 1030110VK7802N0001WD**, si bien el presente Plan pretende la regularización geométrica de su lindero suroeste. La localización corresponde con el nº 132 de la Vía Complutense. La delimitación precisa del ámbito se detalla en el Plano ORD.01.

Como consecuencia de los objetivos perseguidos por el presente Plan, en su ámbito de actuación se delimita un **ámbito de regularización** que corresponde con aquellos terrenos que, sin ser objeto de modificación, se ven afectados por el presente Plan. Se identifican dos ámbitos de regularización:

- Viales correspondientes la Vía Complutense, Calle Ávila y Camino de la Esgravita:

Estos viales se verán afectados por modificaciones en su urbanización derivados de las necesidades funcionales de la estación de autobuses. Los tramos concretos que son objeto de obras de mejora con motivo de la afección del presente Plan queda definida en el Plano ORD.03

- Resto de la parcela del Parque Municipal de Servicios:

Al detraerse parte de su superficie de suelo para una red general pública es necesario ajustar el parámetro del coeficiente de edificabilidad a fin de no alterar el aprovechamiento asignado a la parcela por el planeamiento urbanístico.

PLAN ESPECIAL DE LA ESTACIÓN DE AUTOBUSES INTERURBANOS EN VÍA COMPLUTENSE 132 DE ALCALÁ DE HENARES		Página 4
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MAYO DE 2025	

4.3 ÁMBITOS QUE QUEDAN SUSPENDIDOS

La aprobación inicial del expediente de planeamiento de desarrollo podrá conllevar la suspensión de las licencias para la realización de los actos de uso del suelo, construcción y edificación, y ejecución de actividades, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.4 LSCM 9/2001:

“4. A los efectos de la elaboración, formación, tramitación y aprobación de todo tipo de instrumentos de planeamiento urbanístico y de sus modificaciones o revisiones e incluso en la fase de avance de planeamiento, podrá suspenderse la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades.”

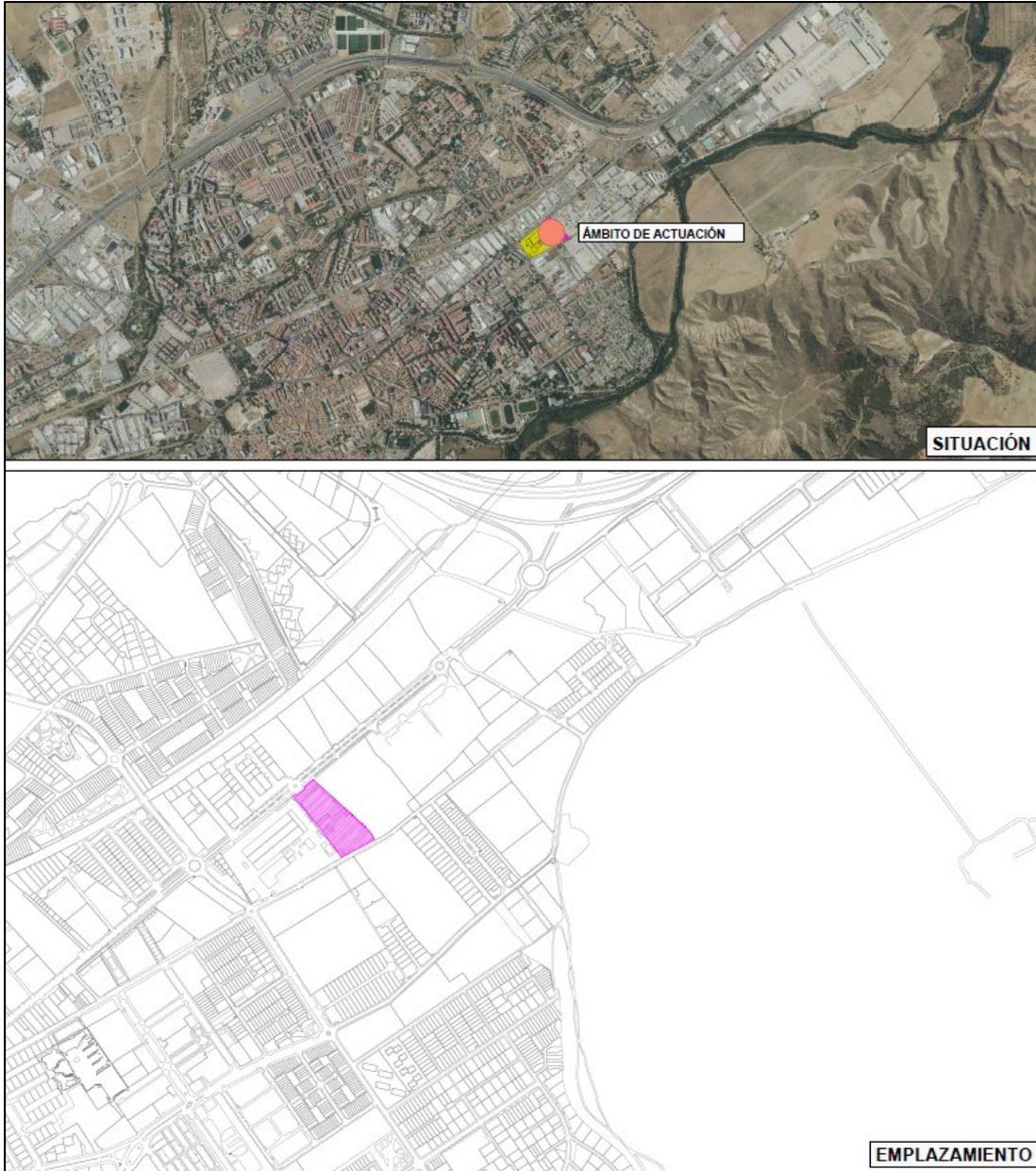
Este precepto ha de ponerse en relación con lo establecido por el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en el que se dispone que procederá la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del 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.

Durante la tramitación del Plan Especial se considera necesaria la suspensión de la concesión de licencias y otras autorizaciones sobre actos de uso del suelo, sobre los ámbitos sujetos a modificación de su calificación urbanística, siempre que el objeto de ésta resulte incompatible con el destino previsto por el presente Plan.

Autor del Plan Especial
Jaime Alonso Cerrato
Arquitecto Municipal – Coordinador de Planeamiento Urbanístico
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística

PLAN ESPECIAL DE LA ESTACIÓN DE AUTOBUSES INTERURBANOS EN VÍA COMPLUTENSE 132 DE ALCALÁ DE HENARES		Página 5
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MAYO DE 2025	

4.4 LOCALIZACIÓN DEL ÁMBITO



4.5 DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN

