



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
POLÍGONO 13-A U.E. 19
ÁMBITO DEL PARQUE DE SERVICIOS

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

(NOVIEMBRE-2016).





**MODIFICACION PUNTUAL DEL
PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
POLIGONO 13-A UE 19
AMBITO DEL PARQUE DE SERVICIOS**



INDICE

- 1.- ANTECEDENTES
 - 2.-DESARROLLO Y SITUACION DE LA UE-19
 - 3.-PARÁMETROS DEL PLAN ESPECIAL DE LA UE 19 DEL POLIGONO 13-A
 - 4.- CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS
 - 5.- ORDENANZA DE APLICACIÓN Y PARAMETROS DEL PARQUE DE SERVICIOS
 - 6.- SITUACION DEL PARQUE DE SERVICIOS
 - 7.- PROPUESTA DE ACTUACION
 - 8.- MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DEL POLIGONO 13-A (UE 19) EN EL AMBITO DEL PARQUE DE SERVICIOS
 - 9.- LA MODIFICACION EN EL MARCO DEL PLAN ESPECIAL
 - 10.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION
 - 11.- REFERENCIA LEGISLATIVA QUE FUNDAMENTA LA MODIFICACION
 - 12.- LA MODIFICACION EN EL CONTEXTO DEL RDL 7/2015
 - 13.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 67 DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID DEL 17 DE JULIO DE 2001
 - 14.- CONSIDERACIONES SOBRE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACION EN LAS CONDICIONES AMBIENTALES DEL ENTORNO
- ANEXOS:
- ORDENANZA ACTUAL
 - NUEVA ORDENANZA USOS PRODUCTIVOS
 - PLANOS



1.- ANTECEDENTES

El objetivo del Plan Especial era desarrollar una operación integrada de reforma interior en el ámbito de la Unidad de Ejecución 19 del Polígono 13-A del Plan General de Ordenación Urbana, situado en la margen derecha de la antigua Nacional Madrid/Barcelona, en el término municipal de Alcalá de Henares.

El Plan General de Ordenación Urbana al delimitar la UE-19, ya contemplaba la Ordenación y adecuación del tejido industrial y dotarlo de los Servicios necesarios.

La necesidad de proceder a la reurbanización de la zona, con graves deficiencias en sus servicios, así como de dotar a la misma de barreras de protección respecto a las áreas residenciales, de zonas verdes y áreas de aparcamiento, obliga a realizar un detallado estudio de las necesidades y condiciones de la edificación en el área objeto de la delimitación así como de la distribución de las cargas y beneficios que dicha intervención generó. En este sentido, la figura que la Ley del Suelo reconoce como idónea para actuaciones de Suelo Urbano consolidado con el fin de mejorar la situación existente es tal como ya se ha indicado el Plan Especial de Reforma Interior.

El documento fue redactado por los Servicios Técnicos de Urbanismo y aprobado en 1997. Se han aprobado dos modificaciones puntuales, en 2004 y 2010, cuyo objetivo era adecuar determinados parámetros a las necesidades que surgían en el desarrollo del documento tanto a nivel de zonificación como en la relación de usos pormenorizados.

El Plan Especial se limitaba a desarrollar una operación destinada a reurbanizar el polígono y reajustar el dimensionado de alineaciones y viario en un área industrial antigua, asentada desde los años sesenta gestada de forma espontánea sobre una estructura del suelo rural en aquellos años. El P.E. trataba de resolver objetivos muy precisos, destinados al saneamiento del polígono de manera que las industrias y actividades existentes se les dotará de una ordenación pormenorizada ajustada a la realidad de ellas recogiendo la tipología existente, caracterizada por minipolígonos e industrias de tamaño medio-grande.

1.1. Los objetivos principales del Plan Especial fueron:

-Reajustes del Dimensionado del Viario

Con objeto de minimizar, en la medida de lo posible, las afecciones de un número notable de parcelas con desarrollo consolidados, se ha procedido a la redefinición y ajuste del dimensionamiento de las secciones de viario propuestas en el documento de Aprobación Inicial, hasta un determinado límite aceptable para la funcionalidad del tráfico rodado soportado, produciéndose en consecuencia una minorización del impacto sobre las actividades desarrolladas en las parcelas.

El nuevo trazado viario propuesto queda definido en la documentación gráfica del Plan Especial de Reforma Interior, correspondiente a la totalidad de los planos propuesta.



-Aprovechamientos Urbanísticos

Aprobado el P.G.O.U. y de conformidad con lo establecido en el art 43.2 de la Ley 9/95 sobre Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de esta Comunidad Autónoma, se ha referido el cálculo del Aprovechamiento Lucrativo, al Índice de Edificabilidad de la Ordenanza de Aplicación.

El Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por los particulares se establecerá en el correspondiente Proyecto de Reparcelación, conforme a las determinaciones y criterios establecidos al respecto, en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares y conforme a lo establecido en el Art 71 apartado b) de la Ley Comunitaria 9/95, vigente en el momento de la redacción del PERI.

- Reajuste de la Definición de las zonas particulares de Ordenanza

En base a la estimación de determinadas alegaciones, bien sea debido a la existencia de aprobaciones procedentes de Estudios de Detalle, bien de licencias de edificación se ha procedido al reajuste de los límites de las Zonas Particulares de Ordenanza, con objeto de incluir y reflejar todas estas situaciones en la documentación gráfica correspondiente del Plan Especial de Reforma Interior.

De esta manera se reordena el ámbito con Ordenanzas de Uso Industrial Exenta, dividida a su vez en dos grados y Minipolígonos de Industria Nido, según determina la Ficha de Condiciones Particulares del P.G.O.U., redactándose las mismas de acuerdo con el Artículo 2.1.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. DESARROLLO Y SITUACION DE ACTUAL DE LA UE-19

Desde la perspectiva de la gestión, desarrollo y ejecución del Plan Especial debemos señalar que su alcance ha sido muy limitado.

Unos de los objetivos esenciales como era la mejora de una operación integrada, centrada en la necesidad de reurbanizar la zona industrial y su mayor integración en el medio circundante, ha alcanzado un discreto grado de ejecución.

Las grandes operaciones en la mejora de la trama viaria, (Calle Ávila, Camino de los Afligidos e incluso Vía Complutense), se realizaron con el esfuerzo del Ayuntamiento, ya que la colaboración mixta económica que estaba prevista en el documento urbanístico, no llegó a funcionar por infinidad de motivos, y sustituyéndose por el procedimiento de contribuciones especiales.

Por otra parte las escasas operaciones de recolocación o nueva edificación en el ámbito tampoco han favorecido la reurbanización del ámbito, siendo muy escasos los puntos en donde la mejora del viario interior, mediante el reajuste de las parcelas y su posterior urbanización, se ha llevado a cabo.

07 JUL. 2017

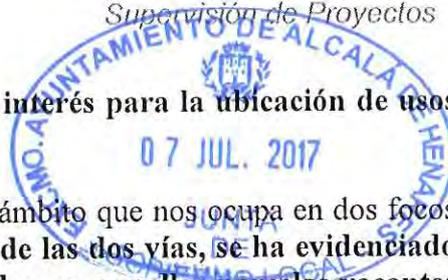
Bajo un punto de vista de la actividad industrial en los sectores ya edificados en el P.E. utilizó el mismo mecanismo que el P.G.O.U. habría empleado para el caso del suelo urbano consolidado; **reflejar el tipo industrial y uso existente**. En esa época la mayoría de la industria de Alcalá respondía a empresas medianas grandes con importantes contingentes de mano de obra. **Este tejido Industrial fue recogido por el PGOU a modo de “foto fija” en los sectores y polígonos consolidados**. Asumir la situación existente era en un principio positivo, pensando que el uso y la tipología consolidada se mantendrán y pensando que las transformaciones de estos polígonos se producirían a muy largo plazo, entendiéndose que estas actividades eran prácticamente inalterables en el transcurso del tiempo. **Se aceptó este proceso de cambio lento con las mismas premisas que para el uso residencial consolidado** en el suelo urbano, donde las transformaciones y sustituciones de estas tipologías son muy poco previsibles sobre todo en grandes áreas desarrolladas en los años 60 y 70, cuya reconversión nadie se atreviera a aventurar, pero estimándose siempre a un largo periodo de tiempo.

Este enfoque chocó, transcurridos unos años, contra la realidad de una actividad sometida a las tendencias y cambios del mercado, derivados de innovaciones tecnológicas, demanda del mercado y en los últimos años por estrategias de deslocalización. Su análisis no es objeto de este informe por exceder del ámbito de la ciudad, aunque sus orígenes y consecuencia son conocidos.

Todo este proceso esta provocando el abandono de instalaciones, industrias desmanteladas y sin una posible renovación y transformación en otras tipologías que conserven el tejido industrial activo.

Otro aspecto que se ha podido constatar en los últimos años, es la continua **transformación de los procesos industriales**. Como se ha señalado con anterioridad, las actividades industriales de cierto tamaño con gran demanda de mano de obra, están inmersas en un proceso de desaparición que no solo afecta a la ciudad, y por factores de todos conocidos.

Esta situación difícil de atajar desde ámbitos locales y que parece irreversible, debe tener una **respuesta flexible y adaptada al mercado** de manera que evite ó mitigue, en la medida de lo posible y a escala local las situaciones señaladas. Para ello los sectores industriales, tanto los de nueva delimitación como los existentes deben facilitar la ubicación de cualquier actividad no ya industrial sino perteneciente a cualquier modelo de producción sin restricciones al tamaño o magnitud y sin más limitación que la establezca la norma urbanística en su ordenanza. En estas áreas pueden tener también cabida no solo estos segmentos productivos, sino aquellos otros que por sus características se ubicaron en el interior de la ciudad; nos referimos a oficinas, hoteleros, servicios administrativos, comercio al por menor, centros de ocio, centro de reunión y recreo, etc..., debidamente regulados y ordenados **garantizando siempre** el uso industrial-productivo como mayoritario y un cuidado diseño de la zona ó sector con mejora en su entorno. **En el ámbito de la UE-19 se han producido algunos ejemplos de deslocalización y desaparición sin que se haya producido su renovación** seguramente provocado por las escasas posibilidades que alberga el Plan Especial, al margen de los usos no industriales. **Al**



contrario ciertas zonas del Polígono han sido objeto de interés para la ubicación de usos terciarios y comerciales.

Este proceso es constante y constatable, centrándose en el ámbito que nos ocupa en dos focos principales: Vía Complutense y C/ Ávila. En cualquiera de las dos vías, se ha evidenciado un interés importante hacia usos básicamente comerciales, en aquellas parcelas vacantes en donde la industria ha desaparecido o se ha localizado en otra zona industrial. Hasta ahora en el marco normativa que contempla el P.E., cualquiera de estas alternativas no ha sido posible, siendo como es un documento que recoge el uso industrial dominante, en un tejido ya viejo. Las razones que argumentan la reciente demanda de otros usos, en el sector son evidentes. La Vía Complutense sufre un pragmático proceso de transformación urbanística a través de la implantación de nuevos usos. De un lado la ubicación del Sector Servicios asociados al Automóvil, en su doble faceta industrial y sobretodo comercial, se une la presencia de usos residenciales en sus inmediaciones. De otro lado la ubicación del Sector (UE19) también propicia su transformación urbanística, al estar rodeado de sectores residenciales (El Val) y amplios equipos comerciales (Sector 25), haciendo que la actividad industrial se encuentra en regresión en el polígono.

En este contexto, la transformación dirigida convenientemente desde la Administración , en este caso municipal y que supone una adaptación de la normativa urbanística hacía actividades emergentes que superan el marco urbanístico que afectan al sector, la posibilidad de atender a esta potencial demanda no debe significar una implantación anárquica de estos usos sino que debe ser convenientemente dirigida a través de la flexibilización en la normativa que regule estos usos sin que esto suponga una alteración del uso global del sector pues en este caso la alteración tendría un calado superior al escenario de un Plan Especial ó su modificación.

3.-PARAMETROS DEL PLAN ESPECIAL DE LA UE 19 DEL POLIGONO 13-A

Los parámetros y uso del Plan Especial son:

TIPOLOGIA	SUPERFICIE(PARCELA NETA)	INDICE	EDIFICABILIDAD
IND GRADO 1	213.821,50 M ²	0,70 M ² / M ²	162.272,05 M ²
IND GRADO 2	77.604,00 M ²	0,75 M ² / M ²	58.203,00 M ²
IND GRADO MINIPOLIGONOS	62.428,77 M ²	3,20 M ³ /M ² (0,50 M ² / M ²)	49.943,00 M ²
IND MINIPOLIGOS A DESARROOLLAR	81.533,13 M ²	3,40 M ³ /M ² (0,82 M ² / M ²)	69.619,40 M ²
TOTAL	453.387,30 M²		340.040,47 M²
SUPERFICIE DEL AMBITO	508.905,00 M²		

El Polígono está ocupado aproximadamente en un 48,54%, siendo su actividad muy escasa en los últimos años, significándose como lo más destacable, la redacción de un Estudio de

Detalle y posterior ejecución de un Minipolígono en el extremo del Camino de los Afilgidos y como polo opuesto, el cierre de algunas empresas de tamaño medio, en Vía Complutense y C/ Ávila.



Los minipolígonos también ha sufrido los efectos de la crisis económica aunque su porcentaje de actividad se encuentra entre al 70-80%, del potencial máximo.

La superficie edificada actualmente se refleja en los datos siguientes acompañado de su localización y delimitación.

Edificabilidad total del ámbito:	340.040,47 m²
Superficie construida:	<u>165.071,00 m²</u>
Diferencia:	174.969,47 m²

Se aprecia que el Sector está edificado en un **48%** quedando una cantidad importante de **edificabilidad por materializar**. Esta cifra sorprendente si se tiene en cuenta el tiempo que lleva el Sector y las etapas de crecimiento recientes, que sin embargo han afectado muy poco, debido a las características del polígono:

- 1.- Las industrias grandes no agotaron la edificabilidad y tampoco han aumentado su actividad salvo la industria farmacéutica.
- 2.- Los minipolígonos existente por el contrario tienen toda la superficie consumida
- 3.- Las zonas delimitadas para desarrollo no han tenido demanda.

Es decir salvo algunas variaciones que hemos comentado, el Sector aparece casi idéntico desde que inició su construcción hace más cuarenta años.

4.-CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS

En el apartado anterior se ha reflejado la edificabilidad máxima del polígono: **340.040,47 m²**.
En la actualidad la superficie construida es de

165.071,00 m², desglosada de la siguiente manera:

Industria:	161.136,68 m²
Comercial, Hostelería y Oficinas:	<u>3.934,14 m²</u>
Total	165.071,00 m²



De las cifras reflejadas, se desprende que los usos complementarios no ligados a la actividad industrial ha tenido un desarrollo limitado en relación a la superficie construida actual mostrando entre otras razones, la escasa atracción del polígono hacia estos usos.

La superficie calculada de usos comerciales, oficinas y hostelería se concentra en las zonas de minipolígonos y su localización se debe a los Estudios de Detalle que ordenaron estas zonas, todos ellos anteriores al Plan Especial.

5.-ORDENANZA DE APLICACIÓN Y PARÁMETROS DEL PARQUE DE SERVICIOS

El Parque de Servicios constituye un complejo de oficinas, servicios generales y talleres.

Superficie:	51.914,0 m ²
Superficie Edificable:	36.339,8 m ²
Superficie construida:	20.492,0 m ² (56,39 %)

Ordenanza de Aplicación:	Industria Exenta Grado 1 de Plan Especial.
Índice de Edificabilidad:	0,70 m ² /m ²

Puede apreciarse que en la actualidad, como ocurre en la mayoría de las parcelas afectadas por la Ordenanza de Industria Exenta en sus dos grados, la superficie edificable está por debajo de la edificabilidad máxima permitida.

6.-SITUACION DEL PARQUE DE SERVICIOS

Desde la aprobación del Plan Especial la situación urbanística del Parque de Servicios, no se ajustaba exactamente a las condiciones urbanísticas que se le asignaron. Ya desde entonces los usos y actividades que contenían las instalaciones, no se ajustaban a la ordenanza de Industria Exenta. Por las características del Parque de Servicios, la actividad se circunscribía a talleres y almacén de mantenimiento pero la mayor parte de la edificabilidad se destinaba a dependencias de diversos servicios, oficinas y sede de Concejalías que se han ido alternando en el transcurso de estos años.

Esto pone de manifiesto, como se indicaban que la zona nunca estuvo destinada a uso industrial propiamente dicho, desde que se incorporó al Ayuntamiento, de forma que la normativa urbanística no recogía expresamente los usos y actividades que el Parque de Servicios disponía. Esta situación ha ido inclinándose hacia actividades de Servicios y Oficinas, restándose paulatinamente los talleres de mantenimiento y almacenamiento, cada vez con menos presencia en el Parque. Este proceso no ha hecho sino evidencia la diferencia entre los usos existentes, en las instalaciones municipales y la ordenanza de Industria Exenta que, mientras el Parque no ha necesitado modernizar o transformar sus instalaciones, la ordenación urbanística no ha tenido influencia directa, sin embargo en las circunstancias actuales, la



teórica transformación o renovación de la actuales instalación tendría muy difícil encaje en la medida que las necesidades de oficinas y servicios sería imposible, ya que el porcentaje de estos usos en relación a la superficie edificada supera con mucho el porcentaje máximo que la ordenanza actual (Industria Exenta Grado I) señala en el 25%. En definitiva el marco urbanístico vigente no facilitaría la teórica renovación y transformación de las actuales instalaciones, pero la propuesta municipal no ha optado por esta opción sino que ha decidido otra alternativa como que ya hemos indicado con antelación, lo que hace necesario la adaptación de las condiciones urbanísticas de la parcela del Parque y facilitar alternativas de utilización además de industrial, ampliando el abanico de posibles usos que mejoren notablemente las expectativas de nuevas instalaciones.

El Actual Parque de Servicios del Ayuntamiento, está en pleno proceso reforma y relocalización de instalaciones, hacia un modelo más operativo, funcional y que disponga de menos superficie construida para las necesidades y servicios que cubre.

Esta nueva situación, obliga necesariamente a analizar las condiciones urbanísticas de este ámbito situado en un enclave importante entre la C/ Ávila y Avda Complutense.

En la actualidad, una parte importante de las instalaciones se encuentran obsoletas y disponen de una superficie muy superior a sus necesidades en gran medida debido a que parte de los servicios que se prestaban hoy se encuentran externalizados. Además la mayoría instalaciones necesitan una mejora, renovación y acondicionamiento, y como consecuencia el Ayuntamiento está inmerso en una operación de relocalización de un nuevo Parque de Servicios más operativo, funcional y de mucha menor superficie.

Como señalábamos ante, esta pieza importante del actual polígono 13-A (UE19), requiere un cambio que permita definir unas condiciones urbanísticas que favorezcan su futuro.

7.- PROPUESTA DE ACTUACION

Hemos indicado con antelación las condiciones y circunstancias que afectan al polígono señalando dos premisas que explican su situación no sólo actual sino anterior al propio PERI:

-Escasa atracción por el polígono que sólo se ha concentrado en alguna ampliación y modernización de la industria farmacéutica y el desarrollo puntual de una actuación en tipología de minipolígonos en ejecución en el Camino de los Afligidos. **El polígono ha perdido actividad industrial.**

-Prácticamente nula demanda de instalaciones industriales de nueva planta.

-La actividad en los minipolígonos, también es escasa, focalizándose en la apertura de nuevas actividades aunque a un ritmo lento y sufriendo también el cierre de pequeñas industrias.



Se deduce de lo anterior, así como de otras consideraciones evidentes que afecta al polígono que se trata de un **ámbito que debe entrar en un proceso de transformación urbanística en el futuro**, a través de operaciones de cambio de usos, sustitución de algunos de los actuales, pero **al mismo tiempo salvaguardando las actividades industriales que permanezcan en producción**. Aunque no es el objetivo de este documento, la problemática de este polígono debe ser analizada y fruto de ello vislumbrar las alternativas en cuanto a uso se refiere y al procedimiento urbanístico, que facilite su desarrollo y ejecución. Se trata de toda un área de eventual transformación de los usos existentes hacia otro tipo económico compaginando la industria con actividades muy diversas pero siempre en el campo de la compatibilidad, adaptando la normativa urbanística a la realidad emergente y favorecer sectores generadores de empleo.

8.-MODIFICACION DEL PLAN ESPECIAL DEL POLIGONO 13-A (UE19) EN EL AMBITO DEL PARQUE DE SERVICIOS

El objeto de la Modificación es la ampliación del régimen de usos en la parcela que ocupa las instalaciones del Parque de Servicios, en el contexto del Plan Especial, sin alterar los parámetros urbanísticos.

Se ha señalado con anterioridad, la operación en curso que afecta al Parque de Servicios que implica el traslado de sus instalaciones a otras parcelas municipales adelgazando su infraestructura cuyo resultado será un parque más operativo y ajustado a las necesidades del municipio.

En estas nuevas condiciones es imprescindible que el destino de la parcela reúna unas posibilidades no sólo como receptora de uso industrial, pero su localización, no propicia ni aconseja mantener solo el uso industrial como incentivo para su desarrollo. No vamos a incidir en la evidente transformación que afecta a las áreas industriales de esta zona de la Vía Complutense como receptores de usos terciarios comerciales y residenciales, ya que lo hemos expuesto con antelación, y cuyo futuro será escenario de operaciones de renovación y transformación tanto en su actual tejido urbano como en cuanto a usos.

Como avanzadilla de estas intervenciones **se presenta la renovación de la parcela ocupada por el Parque de Servicios** que como indicamos debe asumir este inicio motivado por el traslado de las actuales instalaciones y que obliga a posibilitar un marco urbanístico que facilite su renovación evitando con ello el espectáculo inasumible, de espacios industriales abandonados y prácticamente imposibles de renovación: Robert Bosch, Vedereca, Montenegro en el Polígono 33-A, e incluso la antigua Bioter en la UE-19. Demasiados ejemplos cuyas condiciones deberán ser objeto de revisión en un futuro próximo arbitrando las fórmulas legales que la propia legislación urbanística reconoce y que favorezcan la implantación de actividades productivas adaptadas a la nueva realidad socio-económica de la ciudad.

Es objeto de la Modificación dotar a la parcela del Parque de Servicios de un nuevo régimen de usos recogidos en una nueva ordenanza que denominaremos Usos



Productivos, que contenga una ampliación relación, pero sin alterar los parámetros esenciales, que la actual ordenanza de aplicación de PERI contiene. Nos referimos a la edificabilidad, altura, ocupación....etc, manteniendo también dentro de la variedad, el uso industrial.

9.-LA MODIFICACION EN EL MARCO DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial asigna los siguientes parámetros urbanísticos a la parcela del Parque de Servicios:

-Ordenanza Industria Exenta Grado 1

-Edificabilidad: 0,70 m²/m²

-Uso Característico: Industria-Almacenaje

-Usos Compatibles: Automóvil, Oficina y Educativo, al servicio del Uso Industrial.

Superficie de la parcela: 51.914,0 m²

Edificabilidad máxima: 36.339,8 m²

Superficie construida actual: 20.492,0 m²

El planteamiento que persigue la Modificación sería la de **destinar esta edificabilidad máxima a usos productivos sin alterar el porcentaje máximo que el PERI y el PGOU asignan a usos distinto al uso global.**

La edificabilidad total del polígono es de **340.040,47m²**. De esta cifra podría destinarse a los distintos usos compatibles contenidos en las Ordenanzas Industriales (Exenta Grados I y II, Minipolígonos) un máximo del **25%**:

$$340.040,47 \text{ m}^2 \times 0,25 = 82.0410 \text{ m}^2$$

Actualmente hay implantado 3.934 m² (Plano de Usos Equipamientos/ Terciarios y Comerciales) destinados a hostelería, comercio y oficinas exentas, concentrados en los **minipolígonos industriales antiguos**, en las cuales se reservaron volúmenes destinados a estos usos compatibles. En las parcelas industriales de tipología exenta no existen usos compatibles. **Como se aprecia la superficie destinada a estos usos compatibles en la actualidad es irrelevante prácticamente en relación a la máxima permitida**, circunstancia que sobre todo se debe a la escasa actividad edificativa y de renovación sector, como reiteradamente hemos indicado.



La Modificación en consecuencia tiene por objetivo, **destinar la totalidad de la edificabilidad máxima correspondiente a la parcela del Parque de Servicios a otros usos, además del industrial, a través de una nueva Ordenanza, que porcentualmente que representaría:**

$36.339,80 / 340.040,47 = 0,1068$, es decir el **10,68%** muy inferior al **25%** del máximo permitido por el PERI y el PGOU, por lo que no agotaría la implantación de usos complementarios en otros ámbitos del polígono.

En otro orden, la edificabilidad máxima de los ámbitos regulados por la Industria Exenta Grado I, que es la que afecta al Parque de Servicios es de **162.725,025 m²**. Si a esta cifra le aplicamos el porcentaje máximo permitido de otros usos:

$$162.275,05 \times 0,25 = 40.568,76 \text{ m}^2.$$

Como puede apreciarse esta cifra es superior a la edificabilidad máxima asignada a la parcela del Parque de Servicios y en consecuencia tampoco agotaría el Porcentaje máximo de otros usos compatibles de la actividad de Industria Exenta, sobre todo si como establece el Art 21.10 del PERI, los usos complementarios se circunscribe a oficinas y educativo, pero siempre vinculados a la actividad industrial, por lo que en realidad no son usos complementarios en el sentido estricto del términos pues se trata de actividades ligadas al uso industrial. Es decir los nuevos usos que se implementan en la parcela del Parque de Servicios, no afectaría al régimen de usos compatibles tal como están conceptuadas en el Plan Especial no sólo en la Ordenanza de Industria Exenta Grado I, si no también en la de Grado II, como puede apreciarse según el contenido del Art 22.10 de la Ordenanza, en la Memoria del Plan Especial.

- 1.- **Destinar la edificabilidad del Parque de Servicios a usos de características productivas, tampoco agota el porcentaje máximo que corresponde de los ámbitos destinados exclusivamente a Industria Exenta Grado I.**
- 2.- **La asignación para el Parque de Servicios de usos compatibles de características productivas, queda muy por debajo el porcentaje máximo de la totalidad de los ámbitos destinados a Industria Exenta Grado I, Grado II y minipolígonos, tal como están definidos en el Plan Especial.**
- 3.- **Los usos compatibles actuales, de escasa entidad, se concentran en los polígonos industriales, en las zonas reservadas al efecto en ellos, por lo que la Modificación no afectaría a ningún derecho consolidado o posible, en base a lo expuesto con antelación.**
- 4.- **El uso global del sector, uso industrial en su diversas tipologías, seguirá sin alterarse permaniendo vigentes tanto las condiciones del PERI como las determinaciones recogidas en las Fichas de Condiciones Particulares de la UE-19 (Polígono 13-A).**



10.-ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION

La modificación responde a una necesidad pública que precisa adaptar el planeamiento a la nueva realidad de estos terrenos.

El alcance del documento tendría por misión la **Modificación del Plan Especial de Reforma Interior del Polígono 13-A (UA 19)** y cuyos objetivos serían:

- Modificación del régimen de usos en la parcela del Parque de Servicios.
- Mantener el índice de edificabilidad actual de dicha parcela: $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Dotar a la parcela del Parque de Servicios de una nueva Ordenanza de Usos Productivos.

Usos Productivos que se introducirían además del Industrial Almacenaje en la nueva Ordenanza serían:

- Oficinas
- Comercial
- Sanitario-asistencial
- Deportivo
- Hotelero
- Cultural-Docente
- Reunión y Recreo

Todos ellos regulados a través de los correspondientes grupos y situaciones.

Aspecto importante a resaltar es que las actuales instalaciones de la parcela no tienen carácter dotacional, sino que se trata de suelo municipal susceptible de operaciones que favorezcan al Ayuntamiento. Se trata de una operación que responde a un evidente interés público, adaptando el planeamiento a nuevos criterios.

Hemos indicado que la Modificación se inscribe en el ámbito del PERI y en consecuencia **dentro de las Condiciones Particulares que el PGOU estableció para la UE-19 (polígono 13-A)** y que señala dos aspectos importantes y que permiten la Modificación que se trata.

En las observaciones de la Ficha, textualmente se indica:

“Cuando solo se indique el Uso Global, el instrumento de Planeamiento (PERI), podrá elegir entre las Claves de aplicación, ordenando los volúmenes mediante la utilización de una o varias claves correspondientes”.

Es decir respetando el uso global industrial, ya que la ficha no señala ninguna clave en concreto, se admite que el PERI podrá introducir las Claves que considere oportunas, respetando el uso mayoritario (industrial). Esta facultad no la utilizó el PERI que se limitó a recoger las tipologías industriales que existían así como los usos complementarios



que también existían pero nada impide que puedan introducirse otros usos que no fuesen industriales.

En las **Condiciones Particulares para la Ordenación** de la Ficha de **Condiciones Particulares** se señala:

“El PERI, podrá señalar la ubicación de usos compatibles permitidos en las Ordenanzas del PGOU.”

Esta condición es importante y que justifica plenamente la **Modificación presente**, pues es exactamente haciendo uso de esta condición la que **faculta la ubicación de otros usos compatibles**, que denominamos usos productivos, permitidos en el PGOU y también permitidos en ordenanzas industriales. El otro aspecto de la condición y que esta ordenación hace uso, es ubicar estos otros usos en una zona concreta del PERI, que sería la parcela del Parque de Servicios y sin que además como hemos demostrado, agota el porcentaje máximo permitido de usos compatible.

En definitiva son las propias **Condiciones Particulares en la UE-19**, recogidas por el PGOU, los que **facultan la posibilidad de introducir otros usos y su ubicación en zonas determinadas**, siendo la parcela del Parque de Servicios por su localización idónea para **alojar parte del potencial de usos compatibles permitidos** por el Planeamiento General en el ámbito de la figura del Plan Especial.

Desde la legislación urbanística, la **Modificación** tiene cabida en:

-**Artículo 69** de la Ley 9/2001 de Suelo de la CAM que en su apartado 2, permite la **Modificación de los planes tanto en la categoría del Suelo como en la clase sin especificar más condicionantes**. En este caso es necesario resaltar el **carácter público de la operación, carente de cualquier interés lucrativo, y motivado por el traslado de las actuales instalaciones**.

-**Actuaciones de Transformación urbanística** recogidas en el Art. 7 de la Ley del Suelo RD 7/2015, apartado 2,B) **Actuaciones de Dotación en Suelo urbanizado a través de nuevos usos asignados en la Ordenación Urbanística**.

Análogamente el **Art 154 del Reglamento de Planeamiento** permite las **Modificaciones de los instrumentos urbanísticos** .En base a las consideraciones expuestas se redacta esta **Modificación**.



11.- REFERENCIA LEGISLATIVA QUE FUNDAMENTA LA MODIFICACION.

11.1.- La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, manifiesta en su preámbulo que era intención de la Comunidad de Madrid, ya anunciada en la Ley 20/1997 de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo "...establecer un marco normativo completo en materia urbanística, en ejercicio de las competencias exclusivas que al efecto le atribuye el Estatuto de Autonomía. Dos eran las condiciones que el legislador consideró necesarias para poder acometer esta tarea: la primera, que se despejase definitivamente el marco legal estatal con influencia en la legislación urbanística autonómica. Esta circunstancia se produjo con la aprobación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. La segunda condición era disponer, desde ese momento, de un periodo suficiente de reflexión -con el que la Ley de Medidas Urgentes, por las especiales circunstancias en que se produjo su elaboración y promulgación, no pudo obviamente contar- para poder definir con la necesaria precisión el amplio marco normativo que ahora se aborda.

Es pretensión de la presente Ley que el marco jurídico que se establece, una a su carácter omnicompreensivo de la materia, la estabilidad que la misma demanda, ya que los procesos urbanísticos de ordenación y transformación del suelo en nuestra Región requieren un amplio consenso político y social. En efecto, los procesos urbanísticos de ordenación y transformación del suelo para dar soporte a los usos que el desarrollo de nuestra Región y de sus habitantes requiere, tienen una duración dilatada, que precisa de la necesaria estabilidad normativa y seguridad jurídica, en los últimos años ciertamente alterada. A este fin se encamina la Ley, no sólo creando los mecanismos que se entienden más adecuados para el desarrollo urbano en un territorio como el madrileño, sino buscando que tales mecanismos perduren en el tiempo, como elemento de seguridad que incentive la actividad de los agentes implicados en tan importantes procesos".

11.2. Reglamento de Planeamiento

Los Reglamentos, señalan también la posibilidad de modificar el Planeamiento. Así, el Reglamento de Gestión, en preceptos como el artículo 47.2 habla de que los terrenos no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones de los Planes.

El Título V del Reglamento de Planeamiento lleva ya el epígrafe: "De la vigencia, revisión y modificación de los Planes", y el artículo 154, advierte, en su número 2, que la alteración del contenido de los Planes podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan, añadiendo, en el número 4, que la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación, aún cuando, dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o imponga la procedencia de revisar la programación del Plan General.

11.3-La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

La Ley 9/2001, establece en su Art 67 como ya se ha señalado la posibilidad de modificar los Planes de Ordenación con la condición de observar el mismo procedimiento que para su aprobación.

Además de ello el Art 69 en su apartado 2, permite la modificación de los planes en cualquier momento, pudiendo incluso variar la clase como la categoría, circunstancias que tampoco coinciden en esta modificación.

11.4. Plan General de Alcalá de Henares

Establece el apartado 1.2.6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.:

“Si las circunstancias lo exigen, se podrá modificar cualquier elemento del Plan. El alcance de la Modificación deberá ser coherente con la previsto en el Reglamento de Planeamiento para estos casos en los números 3 y 4 del artículo 154.”

Cuando se produzca alguno de supuestos descritos en la norma 1.2.5 procederá a la revisión anticipada.

11.5 “Ius Variandi” :

Se entiende el “Ius Variandi como la facultad innovadora o revisora de la Administración en la potestad del Planeamiento, para la necesidad de adaptar este a los cambios sociales o económicos, combinados con el interés público o general en armonía con intereses patrimoniales, adaptando el planeamiento a nuevos criterios ó nuevas necesidades urbanísticas.

El “Ius Variandi” que compete a la Administración, actúa con la finalidad de mejorar en la ordenación urbanística.

Así pues cuando la Administración actuante en materia de urbanismo, aprueba la modificación en un planeamiento, se está limitando a ejercitar la potestad innovadora que le corresponde. Esta potestad es inherente a la de planificación, en cuanto que la misma ha de adaptarse a las exigencias cambiantes de la realidad social y económica, sin por ello suponer una quiebra del principio indefinido de vigencia de los planes.

12.-LA MODIFICACION EN EL CONTEXTO DEL RDL 7/2015

El Art 7.1 y.2. del Real Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y de Rehabilitación Urbana define las actuaciones de Transformación Urbanística y Actuaciones Edificatorias y entiende como Actuaciones de Transformación entre otros supuestos, las recogidas en el apartado 2) que define como:



“las que tengan por objeto reformar ó revocar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado”

Análogamente define como Actuaciones de Dotación en el apartado b):

*“..las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de **Suelo Urbanizado** para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad y densidad o con os nuevos usos asignados en la Ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieren la reforma o renovación de la urbanización de este”.*

Atendiendo a las definiciones, hay que recalcar que **la Ley relaciona a las Actuaciones de Dotación a intervenciones en Suelo urbano que no necesitan una renovación o transformación en la Urbanización. Se deduce que son de carácter parcial y que no persiguen una ordenación completa ó integral del ámbito**, limitado a su vez a parcelas del tejido urbano existente y que no requiere renovación. **La Modificación que se plantea, por el contrario se refiere a una operación que se realiza en el marco de actuaciones sistemáticas, al amparo de un Plan Especial de Reforma Interior, que sigue estando vigente en la medida que en gran parte de sus objetivos de transformación, regeneración, alteración de alineación, cesiones a viales y renovación en sus infraestructuras, siguen vigentes, en un suelo sometido a un proceso de renovación y reforma.**

Hemos señalado con antelación que la Modificación **mantiene el aprovechamiento y del uso global del polígono** limitándose a **localizar** usos complementarios contenidos en el PERI, en un área determinada y haciendo **usos de de las condiciones que la Ficha de la UE-19, señala explícitamente. Es por tanto una actuación en el marco del Plan Especial vigente que mantiene los objetivos de regeneración y renovación de las infraestructuras en suelo urbano pero no consolidado** que persigue los objetivos indicados y que a su vez este ámbito de la UE-19 está sometido a **cesiones de suelo y equidistribución económica a través de las operaciones de reurbanización..**

Consideramos que la Modificación del Plan Especial de Reforma Interior, que se propone, se **inscribe en el marco de las Actuaciones de Transformación, conforme establece el Art 7.1 y 2) ya que el propio Plan Especial vigente contiene las características de estas actuaciones.**

13- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 67 DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID DE 17 DE JULIO DE 2001

El Artículo 67 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, señala que cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística, debe ser establecida mediante la misma clase del Plan alterado y siguiendo el mismo procedimiento seguido para su aprobación.



Siendo el objeto de la modificación, la ampliación de un régimen de usos de determinación pormenorizada del Plan Especial introduciendo una nueva ordenanza en el ámbito del Parque de Servicios que **no implica**:

- Aumento de edificabilidad.
- Desafectación de Suelo de su Destino Público.
- Descalificación de Suelo Destinado a Vivienda Pública

En consecuencia no son necesarias las medidas de compensación recogidas en el artículo 67.2

En lo que se refiere a su tramitación y aprobación, considerando la naturaleza de la modificación, entendemos es de aplicación el Art. 59.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid cuya Aprobación Definitiva compete al Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

14- CONSIDERACIONES SOBRE LA INFLUENCIA DE LA MODIFICACIÓN EN LAS CONDICIONES AMBIENTALES DEL ENTORNO

Como se ha dejado constancia en los apartados anteriores, se trata de una Modificación que afecta en exclusiva a la aplicación de la relación de usos que afectaría al Parque de Servicios.

Su ámbito de aplicación se corresponde con un polígono (UE-19) en fase de renovación desde hace años. La delimitación que el PGOU de año 1991 efectuó de esta zona se correspondían con áreas de escasos valores, por no decir nulos, medioambientales, y que en este caso se asentó en área cercana a polígonos industriales y residenciales anteriores. Así pues sus valores ambientales son limitados ya que se trata de terrenos en fase de urbanización y desarrollados desde hace muchos años. El carácter puntual de la Modificación no supone ninguna influencia en otros sectores y polígonos.

Ya se ha comentado el carácter puntual de la Modificación, y por tanto, el resto de condiciones urbanísticas siguen siendo las actuales. Es decir la edificabilidad es la vigente por lo que se descartan cualquier aumento de la intensidad ó aprovechamiento que seguirá siendo el mismo. En definitiva, la modificación no tiene influencia en los parámetros ambientales existentes en las zonas afectadas.

Otras consecuencias que se deducen de estas consideraciones es la nula influencia que tiene en las infraestructuras y servicios urbanos. Al tratarse de una modificación que no afecta a la intensidad y aprovechamiento, no supone un aumento de la superficie edificada, y en consecuencia los estudios hidrológicos de consumo que en su día fueron efectuados, siguen siendo válidos ya que no generan una mayor demanda de suministros.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO INICIALMENTE EN
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
de de 20.....
El Titular del Organismo
DE APOYO
07 JUL 2017

Área de Ciudad , Territorio y Medio
Ambiente
Concejalía Delegada de Urbanismo

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos
07 JUL 2017
AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

Análoga argumentación puede utilizarse en el caso del saneamiento, ya que los usos introducidos no supone un aumento con respecto a los caudales estimados y vertidos al saneamiento, no se ven afectados.

Alcalá de Henares, 28 de Octubre de 2016
EL ARQUITECTO MUNICIPAL
DIRECTOR DE SERVICIOS TÉCNICOS DE
URBANISMO Y PLANEAMIENTO

Fdo.: Antonio Tornero

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y SUPERVISIÓN DE PROYECTOS

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESIÓN PLENARIA DE FECHA
19 JUN. 2018
de de 20.....
El Secretario General

*Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos*



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

18/02/17
Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO INICIALMENTE EN
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
de ... 07 JUL. 2017 de 20.....
EL TITULAR DEL ORGANISMO
DE APOYO
A ALCALÁ DE HENARES
AYUNTAMIENTO

INTERVENCIÓN
N.º 2646
SALIDA 30-12-16
ENTRADA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
ALCALÁ DE HENARES
10 ENE 2017
N.º 399
ENTRADA

CONCEJALIA DE HACIENDA
INTERVENCIÓN MUNICIPAL
Servicio de Análisis Económico

**INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL
DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL POLÍGONO 13-A, UE19, ÁMBITO
DEL PARQUE MUNICIPAL DE SERVICIOS DE ALCALÁ DE HENARES**

1.- ANTECEDENTES

El Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015) establece unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible, no solo desde el punto de vista ambiental, sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión social, procurando especialmente que, en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social.

El artículo 15.4 relativo a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, establece: *"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en la que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos."*

Sobre la base de la disposición anterior, el Ministerio de Fomento del Gobierno de España, publicó una guía metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica, donde se contienen los criterios que conviene utilizar para la elaboración de este tipo de estudios.

Así pues, el objeto del presente trabajo es la realización de la memoria de sostenibilidad económica para la modificación puntual del plan especial de reforma interior del polígono 13-A, UE19, ámbito del Parque Municipal de Servicios de Alcalá de Henares. El estudio se centrará en la evaluación de impacto económico y financiero que para la Hacienda Municipal, tenga el desarrollo de dicha actuación, analizando los costes de puesta en marcha y mantenimiento de la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a lo largo del tiempo. Se trata, en definitiva, de efectuar una previsión lo más cercana posible a la incidencia que los desarrollos urbanísticos puedan tener, a futuro, en los presupuestos municipales.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte del estado de situación de la liquidación de los presupuestos de 2015, y de los estándares de servicios y de carga fiscal municipal, si bien el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política económica.

2.- CONSIDERACIONES SOBRE EL POLÍGONO 13-A, UE19, ÁMBITO DEL PARQUE MUNICIPAL DE SERVICIOS.

El Parque Municipal de Servicios, constituye un complejo de oficinas, servicios generales y talleres, dentro de una parcela única de la UE 19 del polígono 13-A del Plan General de Alcalá de Henares.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESION PLENARIA DE FECHA
19 JUN. 2018
de de 20.....
El Secretario General,



Esta parcela, presenta las siguientes características de superficies de suelo y edificabilidades:

Superficie	51.914,00 m ²
Superficie edificable	36.339,80 m ²
Superficie construida	20.492,00 m ²
Ordenanza de aplicación	Industria Exenta, grado 1 de Plan Especial
Índice de Edificabilidad	0,70 m ² / m ²

En la actualidad, como ocurre en la mayoría de las parcelas afectadas por la Ordenanza de la Industria Exenta, en sus dos grados, la superficie edificable está por debajo de la edificabilidad máxima permitida.

3.- ESTIMACIÓN DE LA INCIDENCIA EN LA HACIENDA MUNICIPAL DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DEL POLIGONO 13-A, UE19.

Se trata de evaluar el impacto de la actuación urbanizadora en la Hacienda Municipal. Para ello se deberán cuantificar: *por un lado, la variación del patrimonio municipal* resultante de la actuación objeto de análisis; *por otro, el gasto público* destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y a la prestación de los servicios resultantes, *y los ingresos previsibles* por los distintos gravámenes municipales que afecten a las distintas actividades que allí se desarrollen. La estimación de estas cuantías se realizará, (de acuerdo a lo previsto en la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica), con el parámetro de «habitantes equivalentes» que permite estimar los ingresos periódicos presupuestarios, los costes de mantenimiento de nuevas infraestructuras y la prestación de servicios no personales, de una forma estandarizada, ya que la mayor parte de los ingresos y gastos corrientes recogidos en los presupuestos de un «municipio tipo», se producen en función de su población. Según los datos que contiene el proyecto y conforme a los estándares de creación de puestos de trabajo para un desarrollo urbanístico de sus características y teniendo en cuenta los actuales 40 por hectárea de edificabilidad para Industria Exenta y 55 por hectárea de edificabilidad para los nuevos usos, correspondería un diferencial de 15 “habitantes equivalentes”, para esta actuación.

Al tratarse de una propiedad municipal el Proyecto que nos ocupa puede tener dos situaciones, la primera que después de la ordenación NO SE ENAJENE EL TERRENO y la segunda que después de la actuación prevista SE INICIE EL PROCESO DE ENAJENACIÓN.

Se analizan, por tanto estas dos posibilidades.

PRIMERA. NO ENAJENACIÓN

En el caso de que no se enajene el Parque Municipal de Servicios, la modificación puntual que estamos analizando, desde un punto de vista patrimonial, tendrá únicamente efectos de valoración contable, dado que el cambio de calificación originará un cambio de valor de los terrenos en su conjunto.

Este cambio de valor será igual a la diferencia entre el valor de metro cuadrado de suelo calificado de Industrial a valor de metro cuadrado del suelo con los nuevos usos.

Esta variación es igual a 200 €/m², con lo cual la variación total es 7.267.960,00 Euros. En cuanto a su incidencia en la Hacienda Municipal desde el punto de vista tanto del gasto como de los ingresos en el presupuesto municipal, no se producirá variación al estar exento el Ayuntamiento de los tributos municipales y no se generaría mayor gasto dado que las actividades que allí se desarrollan no cambiaría en relación a los servicios que se vienen prestando.

SEGUNDA. ENAJENACIÓN.

En el supuesto de enajenación las variaciones si pueden resultar significativas.

En primer lugar habrá un ingreso en la Hacienda Municipal equivalente al posible precio de venta de la parcela con los nuevos usos de los que se dota.

La enajenación conllevaría que el Parque de Servicios y todas las actividades que allí se llevan a cabo en estos momentos tendrían que trasladarse a otras ubicaciones, incluido el Centro de Formación, que el Ayuntamiento tiene cedido en uso a Alcalá Desarrollo. Esa alternativa se ha estimado que podría tener un coste de 6.399.828,75 Euros, incluido costes de traslado.

El valor de venta de estos terrenos según los valores de mercado vigentes en estos momentos con arreglo a los datos de la sección del catastro del Ayuntamiento sería de 15.459.387,00 Euros.

Con esto obtendríamos el saldo patrimonial de la operación que estaría en 9.059.558,25€, Euros, considerando las posibles cesiones.

3.1.- CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL (GASTOS DE CAPITAL) DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR A LA ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN

No habría lugar a impacto por este concepto, ya que todas las redes de servicios públicos necesarios para el funcionamiento de las actividades que allí puedan generarse en el futuro ya están disponibles.

3.2.- CUANTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD DEL PROYECTO, SEGÚN SU REPERCUSIÓN EN LA HACIENDA MUNICIPAL

La liquidación de los presupuestos municipales de 2015, según su clasificación económica, arroja las siguientes cifras:

a) Del presupuesto de gastos

<u>GASTOS</u>	<u>IMPORTES</u>	<u>%</u>	<u>Gasto por habitante</u>
Cap 1: Gastos de personal	75.306.786,09 €	53,42%	378,90 €
Cap 2: Compras de bienes y servicios	43.200.394,52 €	30,64%	217,37 €
Cap 3: Gastos financieros	2.985.793,67 €	2,12%	15,02 €
Cap 4: Transferencias corrientes	11.303.247,29 €	8,02%	56,90 €
<i>Suma Operaciones Corrientes ...</i>	<i>132.796.221,57 €</i>	<i>94,20%</i>	<i>668,20 €</i>
Cap 6: Inversiones reales	2.238.350,74 €	1,58%	11,20 €
Cap 7: Transferencias de capital	- €	0,00%	- €
Cap 8: Variación activos financieros	168.039,04 €	0,12%	0,85 €
Cap 9: Variación pasivos financieros	5.780.778,92 €	4,10%	29,09 €
<i>Suma Operaciones de Capital ...</i>	<i>8.187.168,70 €</i>	<i>5,80%</i>	<i>41,13 €</i>
TOTAL PRESUPUESTO GASTOS	140.983.390,27 €		709,34 €



b) Del presupuesto de Ingresos

<u>INGRESOS</u>	<u>IMPORTE</u>	<u>%</u>	<u>Ingreso por habitante</u>
Cap 1: Impuestos directos	80.779.156,64 €	49,44%	406,44 €
Cap 2: Impuestos indirectos	7.130.284,61 €	4,36%	35,88 €
Cap 3: Tasas y otros ingresos	18.239.095,89 €	11,16%	91,77 €
Cap 4: Transferencias corrientes	52.166.322,13 €	31,93%	262,47 €
Cap 5: Ingresos patrimoniales	2.686.901,38 €	1,64%	13,52 €
<i>Suma Ingresos Corrientes ...</i>	<i>161.001.760,65 €</i>	<i>98,54%</i>	<i>810,07 €</i>
Cap 6: Enajenación de inversiones reales	- €	0,00%	- €
Cap 7: Transferencias de capital	2.362.796,83 €	1,45%	11,89 €
Cap 8: Variación activos financieros	28.500,00 €	0,02%	0,14 €
Cap 9: Variación pasivos financieros	- €	0,00%	- €
<i>Suma Ingreso de Capital ...</i>	<i>2.391.296,83 €</i>	<i>1,46%</i>	<i>12,03 €</i>
TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS	163.393.057,48 €		822,10 €

3.2.a) Estimación de la incidencia del PROYECTO DEL POLIGONO 13-A, UE19 en los gastos corrientes del presupuesto Municipal

Según los datos de la liquidación del presupuesto de 2015, el gasto corriente municipal por habitante ascendió a 668,20 €. Aplicando el criterio de "habitantes equivalentes", la repercusión que esta actuación urbanística tendría en el presupuesto municipal de gastos, según los valores de población y gasto presupuestario de 2015 sería de 36.748,64 € de mayor gasto.

En este caso es necesario tener en cuenta la incidencia que en el gasto corriente municipal tendrá el resultado patrimonial de la operación de enajenación, dado que la parte de ingresos que se monetice a consecuencia de la misma, de acuerdo a las disposiciones vigentes para los ayuntamientos sometidos a planes de ajuste, deberá destinarse a minorar la deuda a largo plazo. Es decir que nuestra deuda financiera de largo plazo, en estos momentos de, aproximadamente, 145 millones de euros, se verá minorada en 9.059.558,25€, es decir en un 6,25%, lo que llevado a la partida de gastos financieros del Capítulo 3 supondría una reducción de 140.920,12 €.

Dado que el impacto patrimonial que acabamos de reseñar sería de una reducción del gasto corriente, el efecto combinado del mayor gasto corriente y menor gasto financiero arrojaría una disminución de gasto corriente de 104.171,48 €.



3.2.b) Estimación de la incidencia del PROYECTO DEL POLIGONO 13-A, UE19 en los ingresos corrientes presupuestarios

Para hacer esta estimación, por un lado, hay que prever los ingresos periódicos de acuerdo al principio "habitantes equivalentes" de las figuras tributarias del presupuesto municipal, y, por otro, hay que calcular la incidencia que la edificabilidad resultante tendrá en las bases impositivas y las cuotas de las figuras tributarias en las que, de forma directa, incidirá este desarrollo urbanístico.

Las figuras tributarias cuyos ingresos están directamente relacionados con la actividad inmobiliaria resultante del desarrollo urbanístico son:

1.- IBI: Según los datos de la sección de catastro del ayuntamiento, los valores catastrales conjuntos de los inmuebles que resulten del desarrollo completo de la edificabilidad lucrativa del **PROYECTO DEL POLIGONO 13-A, UE19**, se situarán ligeramente por encima de los 26.500.000 euros, considerando la posibilidad de que del total de la edificabilidad posible, una parte pueda ir a cesiones obligatorias. Esto supone que, en el escenario menos favorable, (aplicación del tipo general del 0,43 vigente para 2016), por este concepto podrían producirse unos derechos reconocidos anuales de 115.931,08€, y que en el más favorable (aplicando el tipo discriminado por usos), ascenderían a 164.460,37€.

2.- ICIO: Conforme a las informaciones antes reseñadas de la sección catastral, y suponiendo que los proyectos de obras que se presenten para la urbanización del sector y las consiguientes edificaciones, sumen unas bases impositivas equivalentes a la estimación de valor catastral antes señalada, los derechos que se generarían por ICIO (manteniendo el tipo actual del 3,85%, a lo largo de todo el tiempo que se vayan ejecutando las construcciones), serían 1.480.788,71 €, y los de las licencias urbanísticas correspondientes, 9.492 €. Estos ingresos no son periódicos. Se producen por una sola vez y en un ejercicio presupuestario concreto. Si "anualizáramos" estos ingresos en diez años, tendríamos *un ingreso por ambos conceptos de 148.078,87 € por presupuesto* en el decenio que vaya desde el inicio de las obras de urbanización del sector, (o de 74.039,44€ si anualizados en 20 años).

3.- IIVTNU: Es difícil saber cuáles serán los planes del promotor, en cuanto a transmisión o no de la propiedad de los inmuebles resultantes, (existen numerosas iniciativas de este tipo cuyos promotores no transmiten la propiedad, si no que alquilan los inmuebles resultantes), por lo que cualquier hipótesis resulta bastante arriesgada.

Aquí se trataría de la primera transmisión, que no generaría ingresos, tan solo las posteriores. Y lo único cierto es que a partir del momento en que se produzcan estas últimas es cuando se devengará el pago de este impuesto.

El supuesto sobre el que se va a hacer el cálculo es considerando que se transmitirá un 50% de las propiedades resultantes en los cinco primeros años de vida.

Eso arroja un impuesto de plusvalía potencial de 47.634,24 €, al no ser un impuesto periódico lo anualizamos para un período de 10 años.

4.- INGRESOS CORRIENTES: La repercusión en los ingresos de la urbanización, de acuerdo al parámetro "habitantes equivalentes", según las cifras del presupuesto liquidado y el dato de población de 2015, sería la que sigue:



CONCEPTO	PREVISIÓN
IAE	2.457,52 €
IVTM (*)	2.601,82 €
BASURAS (*)	839,45 €
VADOS (*)	351,47 €
OTRAS TASAS (*)	1.149,61 €
INGRESOS PATRIMONIALES (*)	743,55 €
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	10.839,95 €
<i>Sumas ...</i>	18.983,37 €

Dadas las premisas en las que se basa el cálculo de ingresos, ahora se van a establecer dos escenarios, para considerar la sostenibilidad del proyecto objeto de este informe:

- Escenario más favorable:

CONCEPTO	PREVISIÓN
IBI (según datos catastrales, aplicando tipos discriminados por uso)	164.460,37€
ICIO Y LICENCIAS URBANÍSTICAS (Anualidad del total previsto distribuido en un decenio)	149.018,17 €
PLUSVALIA	4.763,42 €
RESTO INGRESOS CORRIENTES	18.983,37 €
VARIACIÓN GASTO CORRIENTE	-104.171,48€

En este primer escenario, los ingresos estimados por "habitante equivalente" del POLIGONO 13-A, UE19 en cada ejercicio presupuestario serían 441.396,80 €, Esto significaría que habría un saldo Ingresos corrientes – Gastos corrientes 404.648,16 €, que contribuiría al ahorro bruto del presupuesto en esa misma cuantía.

- Escenario más razonable

CONCEPTO	PREVISIÓN
IBI (según datos catastrales, aplicando el tipo general)	115.931,08€
ICIO Y LICENCIAS URBANÍSTICAS (Anualidad del total previsto distribuido en 20 años)	74.509,09€

CONCEJALÍA DE HACIENDA
INTERVENCIÓN MUNICIPAL
Servicio de Análisis Económico



PLUSVALIA
RESTO INGRESOS CORRIENTES
VARIACIÓN GASTO CORRIENTE

1.190,86€
18.983,37 €
-104.171,48€

En este segundo escenario, los ingresos estimados por “habitante equivalente” del **POLIGONO 13-A, UE19** en cada ejercicio presupuestario serían 314.785,86 €. Esto significaría que habría un saldo Ingresos corrientes – Gastos corrientes 278.037,22 €, que contribuiría al ahorro bruto del presupuesto en esa misma cuantía.

CONCLUSIÓN

Como resumen de todo lo expuesto a lo largo de este informe de la sostenibilidad del **PROYECTO DEL POLIGONO 13-A, UE19** de Alcalá de Henares, se puede concluir que:

De la evaluación realizada según las premisas metodológicas establecidas para la elaboración de este tipo de informes y, sobre la base de los datos de la liquidación del presupuesto 2015 del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, los datos catastrales, y las informaciones contenidas en el proyecto, se desprende que el proyecto **ES PERFECTAMENTE SOSTENIBLE** en cuanto a la Hacienda Municipal se refiere, razón por la que no existen reparos de esta naturaleza para su ejecución.

Es lo que se informa, en Alcalá de Henares, a 12 de diciembre de 2016, con el conforme del Interventor General.

Clara I. Sarralde Márquez
Técnico Servicio de Análisis Económico

Juan Antonio Pérez
Director Servicio Análisis Económico

Examinado y Conforme

Ernesto Sanz Álvaro
INTERVENTOR GENERAL MUNICIPAL

D. ANTONIO TORNERO
CONCEJALÍA DE URBANISMO

*Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos*



ORDENANZA ACTUAL



5.- CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENANZA

ART.21.-ORDENANZA.-INDUSTRIA EXENTA GRADO Iº

ART.21.1.-

Definición.

Regula los usos y la construcción de edificios industriales de tamaño grande, con ocupación parcial del solar y retranqueada por todos sus linderos.

ART.21.2.-

Alineaciones

Las alineaciones exteriores serán las establecidas en el Plano correspondiente del Plan Especial.

ART.21.3.-

Retranqueos

El retranqueo exterior, será el fijado en el plano de Alineaciones. En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, dejando expedita, en todo caso, una franja de 3,50 (tres coma cincuenta) metros para el servicio de bomberos. El uso de esta franja de retranqueo se realizará de acuerdo con las siguientes limitaciones:

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos



a)- En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
<ul style="list-style-type: none"> . Ajardinamiento . Aparcamiento . Paso vehículos . Carga-descarga 	<ul style="list-style-type: none"> . Almacenaje de cualquier tipo . Instalaciones auxiliares . Construcciones auxiliares (*) . Depósitos de residuos no controlados . Obstaculización del paso de vehículos

(*) Se permite garita de control

b)- En espacio de retranqueo a linderos laterales y traseros:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
<ul style="list-style-type: none"> . Ajardinamiento . Aparcamientos . Paso de vehículos . Carga-descarga . Instalaciones auxiliares. 	<ul style="list-style-type: none"> . Obstáculos paso de vehículos . Construcciones auxiliares . Depósitos de residuos no controlados. . Almacenamiento

ART.21.4.

Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.500 (dos mil quinientos) m², quedando expresamente prohibida la fragmentación en locales cuando la superficie

PAG.66



de aquella no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación.

ART.21.5.-

Frente de parcela.

El frente mínimo a la alineación oficial de fachada será de 30 (treinta) metros. No se fija frente máximo.

ART.21.6.-

Superficie de ocupación máxima.

Será del 40 (cuarenta) % de la superficie neta del solar para la edificación principal. Se admite la ocupación de un 20 (veinte) % adicional destinado a almacenamiento cubierto pero abierto por todas sus fachadas, en el que se prohíbe la realización de trabajos que tengan por objeto la transformación de materias.

ART.21.7.-

Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, solo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables, o de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 (veinte) % de la de ocupación máxima cuando estos cuerpos sean habitables, su superficie computará a los efectos del cumplimiento del techo de edificabilidad establecido en el siguiente artículo.

El número máximo de plantas, será de dos , situándose la actividad industrial en una planta.

ART.21.8.-

Edificabilidad.

Será de 0,70 m²/m²

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos



ART.21.9.-

Condiciones de diseño.

- a)- De acuerdo con las condiciones generales que afectan al uso industria, se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 80 (ochenta) metros (salvo que ello venga impedido por el proceso industrial), dejando un paso expedito de 3,50 (tres coma cincuenta) metros cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de bomberos.
- b)- Se reservará un espacio en el frente de fachada de al menos 5 (cinco) metros de ancho para paso y estancia de camiones, procurando independizar las zonas de estacionamiento de turismos, que debe situarse vinculada a los accesos a los apartamientos administrativos, y las de vehículos industriales.
- c)-Se resolverán íntegramente, en el interior de la parcela, las operaciones de carga y descarga propias de la actividad.

ART.21.10.

Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta clave es el definido en el art. 6.10.1 del P.G.O.U., de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

a)- Automovil.

Compatibles los siguientes grupos: grupo I, II

b)- Residencial.

Se permite la construcción de una vivienda por parcela mínima, para uso de vigilante. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

c)- Industrial y Almacenaje.

Característica 5ª categoría, situaciones G y H. Prohibido en todos los demás casos.

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos



d)- Oficinas.

Compatible el grupo II en situaciones D y G, sólo para servicios administrativos de las empresas, al servicio de las actividades productivas principales. Prohibido en todos los demás casos.

El resto de los usos no citados, se consideran prohibidos.

e) Educativo.

Compatible en Grupo V, Situación G, solo para centros de formación profesional, vinculadas a la actividad industrial del Polígono.

Prohibido en todos los demás casos.

*Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos*



ORDENANZA USOS PRODUCTIVOS



ART 24.- ORDENANZA.- USOS PRODUCTIVOS:

Art. 24.1
Definición.-

Regula los usos y construcciones de edificios terciarios, comerciales, industriales, con ocupación parcial del solar y retranqueada por todos los linderos.

Art 24.2
Alineaciones

Las alineaciones exteriores serán las establecidas en el plano correspondiente del Plan Especial.

Art 24.3
Retranqueos

El retranqueo exterior será fijado en el plano de alineaciones. En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, dejando expedida en todo caso, una franja de 3,50m que facilite el paso de vehículos de emergencia y bomberos.

Art. 24.4
Parcela mínima

La superficie de parcela mínima será de 3.000 m²
Frente mínimo: 20m

Art 24.5
Superficie de Ocupación Máxima

Superficie de Ocupación máxima será del 70%.

Art 24.6
Altura máxima de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 12 m, medidos según lo establecido en la Normas Urbanísticas. Por encima de la altura, se permite la instalación de elementos técnicos inherentes el uso característico, no habitables.

Art 24.7.
Edificabilidad

Será de 0,70 m²/m².



Art. 24.7

-Usos Característicos

Industria:

Categoría 2^a, 3^a y 4^a, situación G y H

Comercial

Grupos II, III, IV, V, VI y VII, situaciones D, F y G.

Oficinas

Grupos I y II, situaciones A, D y G.

Hotelero

Grupos I, II, III y IV, situaciones A, D y G.

-Usos Complementarios

Socio-Cultural

Grupos I y II, situaciones A, D y G

Docente Educativo

Grupos I y II, situaciones A, D y G.

Deportivo

Grupo I y II, situaciones A, D y G.

Sanitario- Asistencial

Grupo I, Situación G, Grupos II y III, situaciones A, D y G.

Automóvil

Grupos I, III, IV y V, situaciones A, D y G.



*Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos*

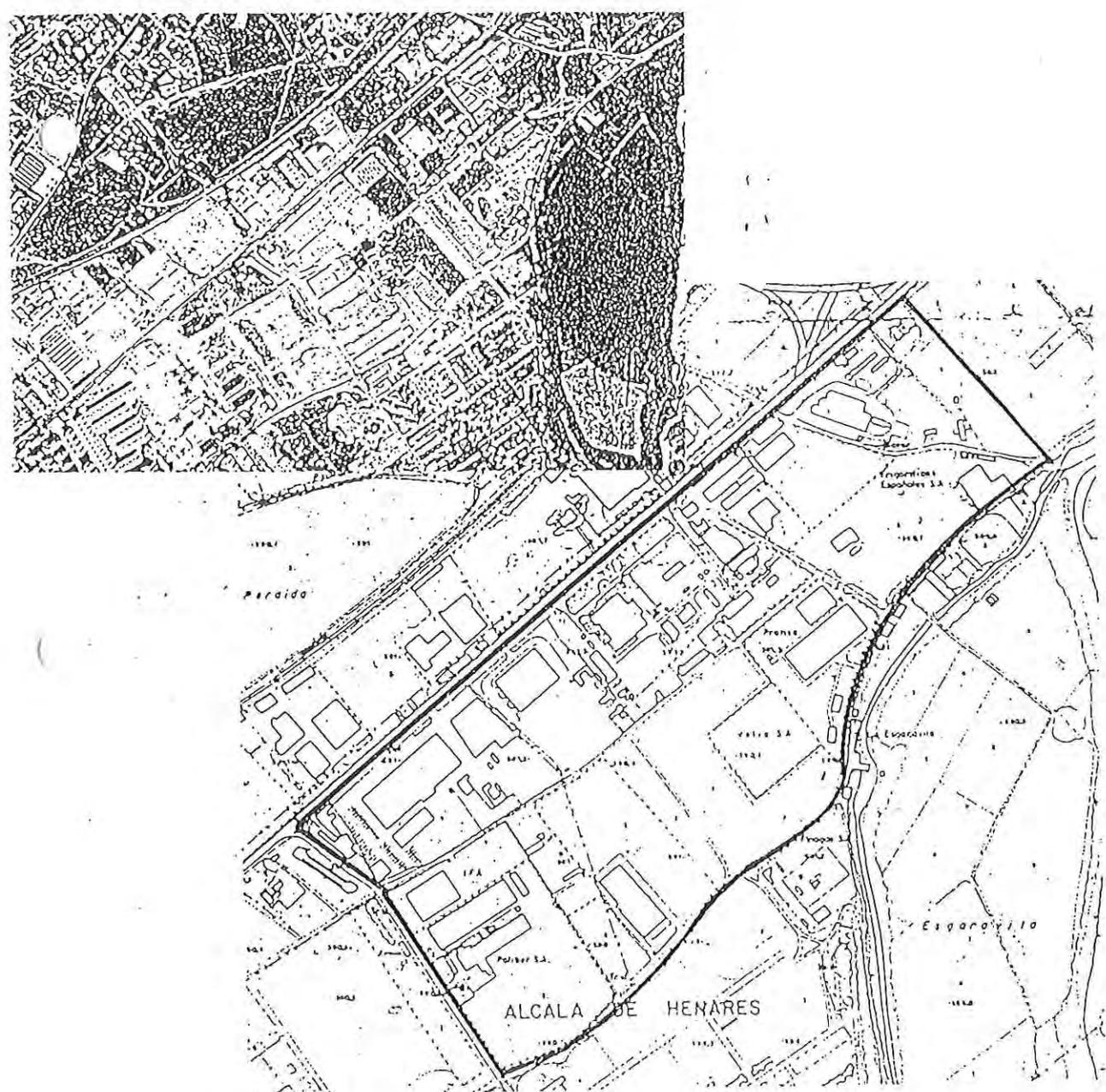


**FICHA DE CONDICIONES
DE LA UE-19 POLIGONO 13-A**

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCION 19
NOMBRE: POLIGONO 13 A. MARGEN DERECHA
CLASE DE SUELO: URBANO
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR



FOTOGRAFIA AEREA DE LA UNIDAD



DELIMITACION DE LA UNIDAD

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCION 119. 2017



NOMBRE: POLIGONO 13 A. MARGEN DERECHA

CLASE DE SUELO: URBANO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

SUPERFICIE BRUTA DE LA U.E.: 548.000 m²

SISTEMA DE ACTUACION:

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA

MODALIDAD DE ORDENACION: VOLUMETRIA LIBRE

OBJETIVOS

Ordenación y adecuación de un tejido urbano industrial, dotándolo de los servicios necesarios.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

USO GLOBAL	CLAVES DE APLICACION	SUPERFICIE BRUTA (m ²)	INDICE NETO EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	VOLUMEN MAXIMO EDIFICABLE (m ³)
INDUSTRIAL		548.000	3	

OBSERVACIONES

Cuando sólo se indique el uso global, el instrumento de planeamiento podrá elegir entre las Claves de aplicación para completar la edificabilidad máxima permitida, ordenando los volúmenes mediante la utilización de una o varias de las Claves correspondientes.

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCION 19

NOMBRE: POLIGONO 13 A. MARGEN DERECHA

CLASE DE SUELO: URBANO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR



CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION

. EL P.E.R.I que se redacte podrá ajustar las alineaciones señaladas en el P.G.O.U. siempre que ello suponga una mejora en la vialidad de la zona y facilite la gestión de la misma.

. El P.E.R.I podrá señalar la ubicación de los usos compatibles permitidos en las ordenanzas del P.G.O.U.

. El viario público grafiado en los Planos de Ordenación del P.G.O.U. y en el esquema adjunto respetará las secciones mínimas indicadas en el art. 5.16.2 de las Normas Urbanísticas y en el plano de secciones viales, de acuerdo con la clave de referencia de cada vía, indicada con una letra en el esquema de ordenación.

. Las redes de servicio deberán tener las características descritas para las mismas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

. Los minipolígonos de industria nido que pudieran diseñarse, resolverán sus movimientos de tráfico en el interior de los mismos, no permitiéndose soluciones que prevean utilizar el viario público para ese fin.

ANEXO: MODIFICACION PUNTUAL PLAN ESPECIAL DEL POLIGONO 13- UE 19 AMBITO DEL PARQUE DE SERVICIOS APROBADO INICIALMENTE EN JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 07/07/2017.

CUMPLIMIENTO DE LA LEY 8/1993 DE LA COMUNIDAD DE MADRID DE PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS CONFORME A LA CIRCULAR 1/2017 DE 17 DE OCTUBRE DE DIRECCION GENERAL DE URBANISMO DE COMUNIDAD DE MADRID .-

FEBRERO-2018

CUMPLIMIENTO DE LA LEY 8/1993 DE LA COMUNIDAD DE MADRID DE PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

De acuerdo a la circular 1/2017 de 17 de Octubre la Dirección General de Urbanismo, los Planes Parciales y Especiales cuya aprobación corresponda al Ayuntamiento deberán contener informes relativos, en este caso a la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

La Modificación que se propone afecta exclusivamente a la ampliación del régimen de usos en la parcela, sin alterar los parámetros urbanísticos, por lo que este documento sólo recoge la obligación que deben cumplir los proyectos futuros que permitan la puesta en funcionamiento de aquellos usos.

Siguiendo las directrices de la circular indicada así como el objetivo de la Ley, que es garantizar la accesibilidad y el uso de los bienes y servicios a todas aquellas personas que se encuentren en una limitación de movilidad reducida, será de aplicación el ámbito que abarca el Plan Especial de Instalación de Suministro de Combustible la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Suministro de Barreras Arquitectónicas Ley 8/1993.

Esta disposición se recoge como Norma de obligado cumplimiento en este Plan Especial y se establece que todos los Proyectos de construcción, que se soliciten, una vez aprobado este documento urbanístico deberán cumplimentar todas las disposiciones y artículos de la Ley 8/1993, en aquellas cuestiones y aspectos que le sean de aplicación

ANEXO: MODIFICACION PUNTUAL PLAN ESPECIAL DEL POLIGONO 13- UE 19 AMBITO DEL PARQUE DE SERVICIOS APROBADO INICIALMENTE EN JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 07/07/2017.

**-DIRECCION GENERAL DE PATRIMONIO DE COMUNIDAD DE MADRID
-DIRECCION GENERAL DE MEDIO AMBIENTE**

ABRIL -2018

Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid :

Consideraciones:

“En aplicación del art 31 de la Ley 3/2013 de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si durante el transcurso de las obras aparecieran restos arqueológicos deberá comunicarse en el plazo de tres día naturales a la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad de Madrid”.

Dirección General de Medio Ambiente: Zonificación Acústica

Condicionante:

“Las áreas Acústicas, deberán clasificarse en función de los usos de suelos designados.

*Los suelos destinados a equipamientos que se proponga, deben corresponder con la clasificación de área acústica apropiada **c**: recreativo y espectáculos, **d**: terciario distinto de **c**, **e**: sanitario, docente y cultural ó **f**: sistema generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.*

*Los suelos destinados a Red pública de equipamiento de **zonas verdes o espacios libres**, se clasificarán con el área acústica correspondiente al uso mayoritario de la zona en que se localicen.*

La zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras (infraestructuras de transporte, actividades, ...) y las áreas residenciales se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

*Se establecerán **zonas de transición** cuando se superen en 5 dB(A) los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas.*

El desarrollo de la modificación puntual del PERI garantizará en todas las áreas acústicas delimitadas, el cumplimiento de los valores objetivo de calidad acústica de la tabla A, anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido, disminuidos en 5dB, de conformidad con el art 14.2 del Real Decreto.

Se deberá tener en cuenta el principio de protección a los receptores más sensibles estableciendo medidas correctoras para garantizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos para ellos en el Real Decreto 1367/2007.