

**RESUMEN EJECUTIVO**  
**MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL**  
**DEL SECTOR 46 "AZQUE II" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN**  
**URBANA DE ALCALÁ DE HENARES**



**Promotor**

SKY (ALCALÁ) PROPCO, S.L.U.

**Equipo redactor y coordinación**



M DOC LEGAL, S.L.U.

Alcalá de Henares, octubre 2022

## ÍNDICE

1. EXIGENCIA Y FUNCIÓN .....	3
2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO .....	3
3. OBJETO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL .....	5
4. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	6
5. SUSPENSIÓN CAUTELAR DE ACTOS DE ORDENACIÓN A LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN .....	8

## **1. EXIGENCIA Y FUNCIÓN.**

Este documento tiene por objeto cumplir con la obligación de publicidad en los procedimientos de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, incluida en el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana ("TRLSRU").

Esta exigencia se ha incorporado en la legislación urbanística autonómica mediante el artículo 56 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, trasunto del artículo 25 TRLSRU, con la siguiente redacción en lo que interesa:

*"En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión."*

Dando cumplimiento a estos preceptos se incluye entre la documentación que debe someterse a información pública el presente Resumen Ejecutivo, como compendio y resumen de la actuación de ordenación urbanística que se propone.

## **2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO**

El ámbito de la Modificación del Plan Parcial del Sector 46 "AZQUE II", delimitado por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares de 1990 (en adelante "PGOUM"), con una superficie total de 588.056,00 m<sup>2</sup>.

RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 46 "AZQUE II" DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES

Está situado en Alcalá de Henares, Polígono Industrial Camporroso, limitando al Norte con la el Sector S-112 y suelo no urbanizable de protección, al Sur con el Sector-111 y suelo no urbanizable de protección, al Este limita con la M-100, y al Oeste con zona de suelo no urbanizable de protección.

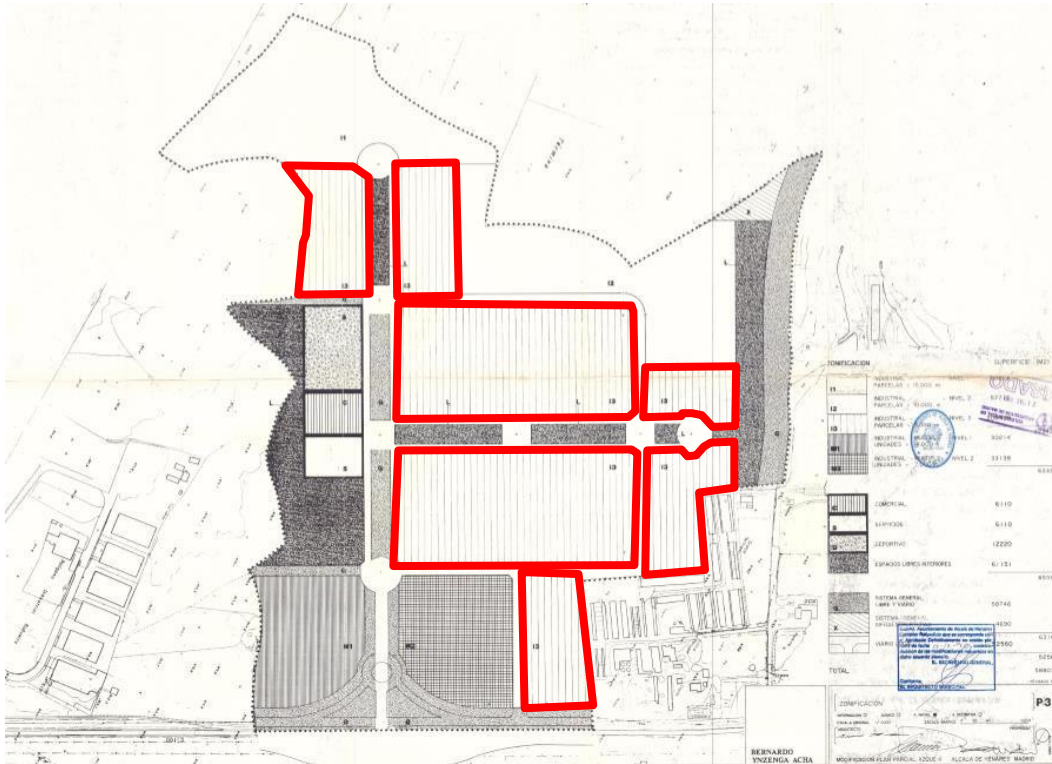
Es accesible desde la vía de servicio de la carretera M-100, por la calle Perú, salida 3 en dirección Alcalá de Henares (Centro).

En los siguientes planos de sitúa el Sector en el Municipio y concreta su delimitación:



Cfr.: Plano de situación. Sector 46.

RESUMEN EJECUTIVO MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 46 "AZQUE II" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES



Cfr.: Plano de Zonificación del Plan Parcial del Sector 46 vigente. Se marcan las parcelas afectadas por esta modificación, Industrial Nivel 3 (I3).

### 3. OBJETO Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL

El objeto de la Modificación del Plan Parcial del Sector 46 "AZQUE II" es incrementar el índice de ocupación de las parcelas industriales nivel 3, reguladas en el artículo 44.

El citado artículo 44, establece en su apartado 1º un porcentaje de ocupación de las parcelas con nivel 3 del 50%. Con esta modificación, se aumentará el porcentaje que puede ocupar la edificación en las parcelas industriales con nivel 3 hasta el 65% de su superficie.

Aunque no era el objeto inicial de la presente Modificación de Plan Parcial, a instancia del Área de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, se propone la modificación de trazado de la Colada de Montesinos en el Sector 46, evitando que su trazado se vea afectado por parcelas de uso privado industrial, reconduciendo la vía pecuaria por el bulevar central del Sector, en los términos y condiciones establecidos por la normativa específica de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

#### 4. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

Entre las funciones del Plan Parcial y sus modificaciones se encuentra la de desarrollar y modificar para su mejora, cualquiera de las determinaciones de la ordenación pormenorizada establecida, artículo 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante "LSM").

Las ordenanzas del Plan Parcial regulan en su artículo 44 los porcentajes de ocupación de las parcelas industriales en sus distintos niveles, entre ellos el nivel 3.

Las condiciones de posición de la edificación previstas para las parcelas industriales nivel 3 en el artículo 44, apartado 1º de las ordenanzas del Plan Parcial establecen un porcentaje de ocupación muy bajo, que imposibilita la implantación de grandes naves industriales, con mayor demanda actualmente.

Esta circunstancia, impide competir al Sector 46 con los suelos industriales de otros municipios cercanos que sí permiten implantar naves de gran superficie.

Las parcelas industriales del Sector se dividen la zona industrial-múltiple, con Nivel 1 y 2 definidas como M1 y M2, y la zona Industrial en los tres niveles detallados más adelante. La zona industrial-múltiple está diseñada para permitir industrias de menor tamaño, con unidades de hasta 300 m<sup>2</sup> y con posibilidad de estar sometidas a división horizontal, artículo 59 de las ordenanzas del Plan Parcial.

El uso industrial se divide en tres niveles por el artículo 41 de las ordenanzas del Plan Parcial, atendiendo a su tamaño.

Entre las condiciones de las parcelas resultantes de los niveles 1 y 2, se establece un retranqueo mínimo al frente de parcela de 15 metros y a linderos de 10 y 6 metros respectivamente, frente a los 10 metros al frente y 5 a linderos del nivel 3. La edificabilidad de las parcelas es de 0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el nivel 1 y de 0,58 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el nivel 2, frente a una edificabilidad de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en el nivel 3, artículo 46 de las ordenanzas del Plan Parcial.

A la menor edificabilidad y área de movimiento edificable, por retranqueos, de los niveles 1 y 2 de uso industrial, se añade que la morfología de las dos únicas parcelas de nivel 1 y 2 en el Sector dificulta una mayor ocupación en planta de las edificaciones construidas en el Sector. A diferencia las parcelas de Nivel 3, que son las más numerosas de uso industrial en el Sector con

una morfología mayoritaria rectangular donde existe una necesidad real de una mayor ocupación en planta.

Los valores actuales de las parcelas de suelo industrial de nivel 3, regulado por la ordenanza del Plan Parcial, no permiten la implantación de naves logísticas con los requerimientos de mercado, en una única planta casi toda su edificabilidad y con ocupación remanente para marquesinas, pérgolas e instalaciones en parcela, actualmente demandada por las empresas logísticas.

Como justificación adicional de la necesidad de ocupación, como documento adjunto 11 a la memoria, se aportan dos planos en los que se realiza una simulación de implantación de naves en varias parcelas de uso industrial nivel 3 en las parcelas I33; I32 e I37. Las implantaciones propuestas, aumentando hasta el 65% la ocupación máxima en la parcela industrial de nivel 3, permiten la construcción de naves para la actividad logística en una planta requerida por la demanda actual, con ello en gran parte de la superficie edificable del Sector 46.

La modificación de la ocupación del uso industrial de nivel 3 afecta a todas las parcelas de este nivel, a sus distintos propietarios y responde a una adecuación de las ordenanzas aprobadas hace cuarenta años.

Con la modificación del artículo 44, apartado 1º, incrementando la ocupación de las parcelas industriales nivel 3, se conseguirá atraer la inversión para la implantación de grandes naves logísticas y de otras actividades que requieren este tipo de nave industrial, mejorando la competitividad del Sector 46.

La implantación de estas naves de grandes dimensiones supondrá un incremento de la actividad industrial en la zona y la creación de un gran número de puestos de trabajo.

Adicionalmente, a petición del Área de Vías Pecuarias de la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, se plantea la modificación de trazado de la Colada de Montesinos, vía pecuaria que atraviesa el Sector 46 y varias de sus parcelas de uso privado.

Se modifican los planos de usos y zonificación del Plan Parcial, con el nuevo trazado que será tramitado y aprobado por la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid tras la aprobación definitiva de la presente modificación de Plan Parcial. En epígrafe específico de la memoria se justifica el cumplimiento de la normativa de vías pecuarias por el presente documento y el trazado propuesto.

La propuesta de modificación no altera el resto de parámetros de edificabilidad en el Sector, superficies o morfología de parcelas públicas o privadas, alturas, número de plantas o cualquier determinación no detallada en el objeto antes descrito.

#### **5. SUSPENSIÓN CAUTELAR DE ACTOS DE USO DEL SUELO, EDIFICACIÓN Y EJECUCIÓN.**

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 LSM:

*"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."*

Precepto que 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.

Se considera que las nuevas determinaciones propuestas por la modificación de planeamiento no son incompatibles con actos de edificación en parcelas existentes, no procediendo la suspensión de concesión de licencias o títulos habilitantes en el Sector.

Alcalá de Henares, 17 de octubre de 2022.

M DOC LEGAL, S.L.U.

---

Fdo.: Alfonso Vázquez Oteo

AV LEGAL