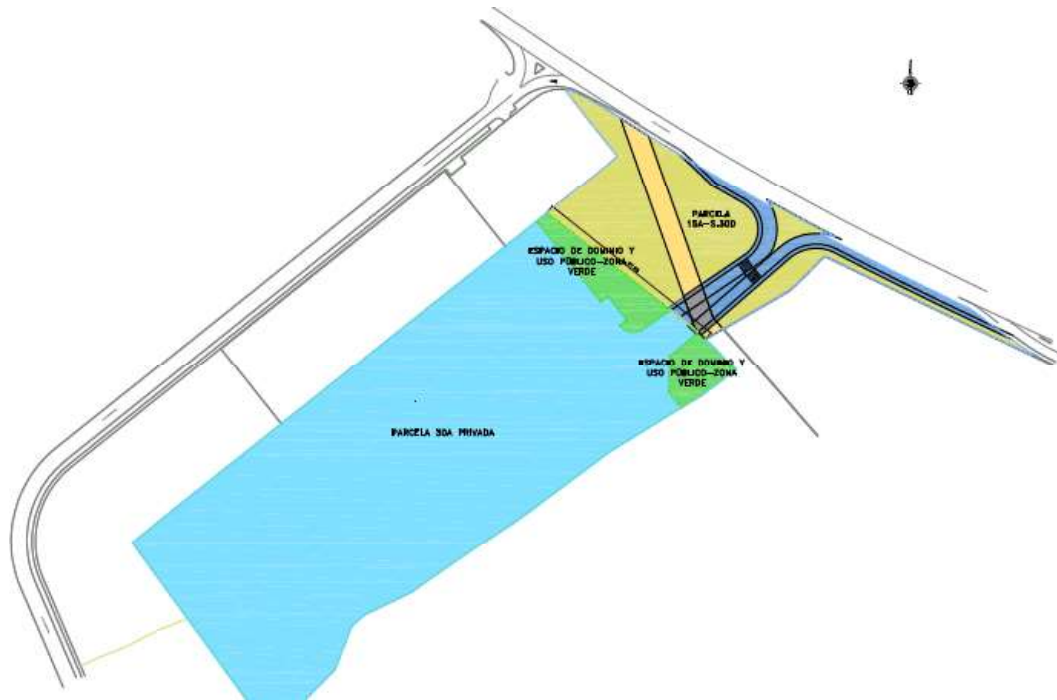


RESUMEN EJECUTIVO

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA DE LA PARCELA SITA EN AVENIDA DE DAGANZO Nº 33, DE RECUPERACIÓN DE VÍA PECUARIA Y DE LA PARCELA DE ESPACIO DE USO Y DOMINIO PÚBLICO – ZONA VERDE MUNICIPAL. ALCALÁ DE HENARES.



Promotora

PROMONTORIA SPAIN PROPCO 4, S.L.

Equipo redactor y coordinación



M DOC LEGAL, S.L.U.



TEC ENGINEERING, S.A.

Alcalá de Henares

Febrero 2023

ÍNDICE

1. EXIGENCIA Y FUNCIÓN.	3
2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	3
3. OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL.	5
4. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	7
5. SUSPENSIÓN CAUTELAR DE ACTOS DE USO DEL SUELO, EDIFICACIÓN Y 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 del Plan Especial viene delimitado por:

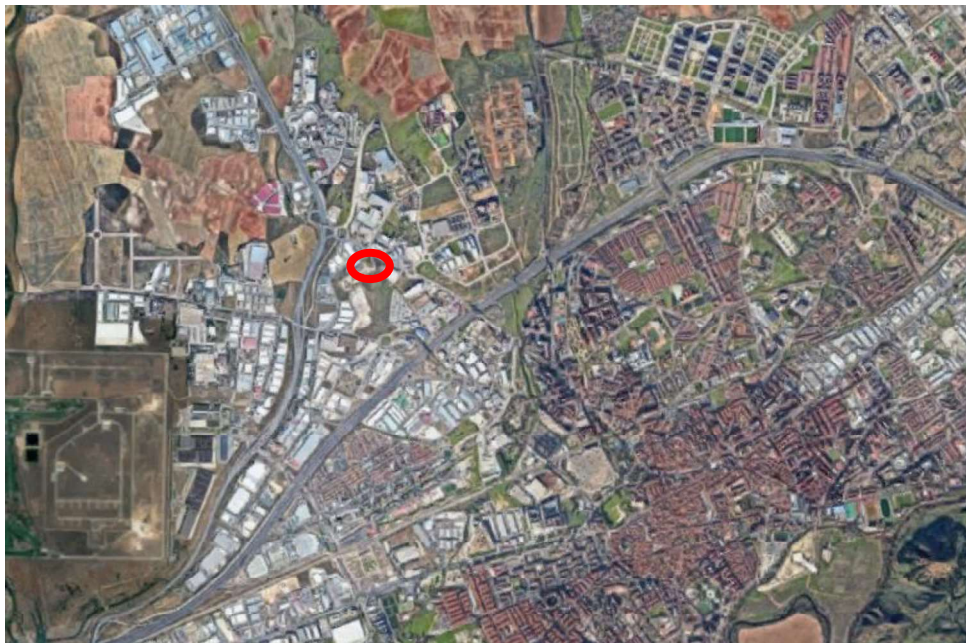
- La parcela privada del Sector 30-A con salida a la Avenida de Daganzo nº 33, colindante con la parcela 15-A del Sector 30-D, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares de (en adelante “**PGOU**”), clasificada como suelo urbano y calificada con uso industria exenta.

- La parcela 15-A del Sector 30-D, desarrollado por el Plan Parcial del Sector, y calificada como espacio libre de dominio y uso público – zona verde.
- La superficie afectada por el nuevo acceso de la Avenida de Daganzo, viario del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Dentro de la parcela 15 A se encuentra un tramo de 1.074,29 m² de la Colada de Montesinos, vía pecuaria de la Comunidad de Madrid. Dicha vía pecuaria se ha utilizado durante más de sesenta años como acceso a la parcela privada.

El ámbito linda al Norte con la parcelas públicas y privadas del Sector 30-D, al Este con la Avenida de Daganzo, al Oeste con zona de interés público y social del Sector 30-D, y al Sur con parcelas del Sector 30-A y 30-B.

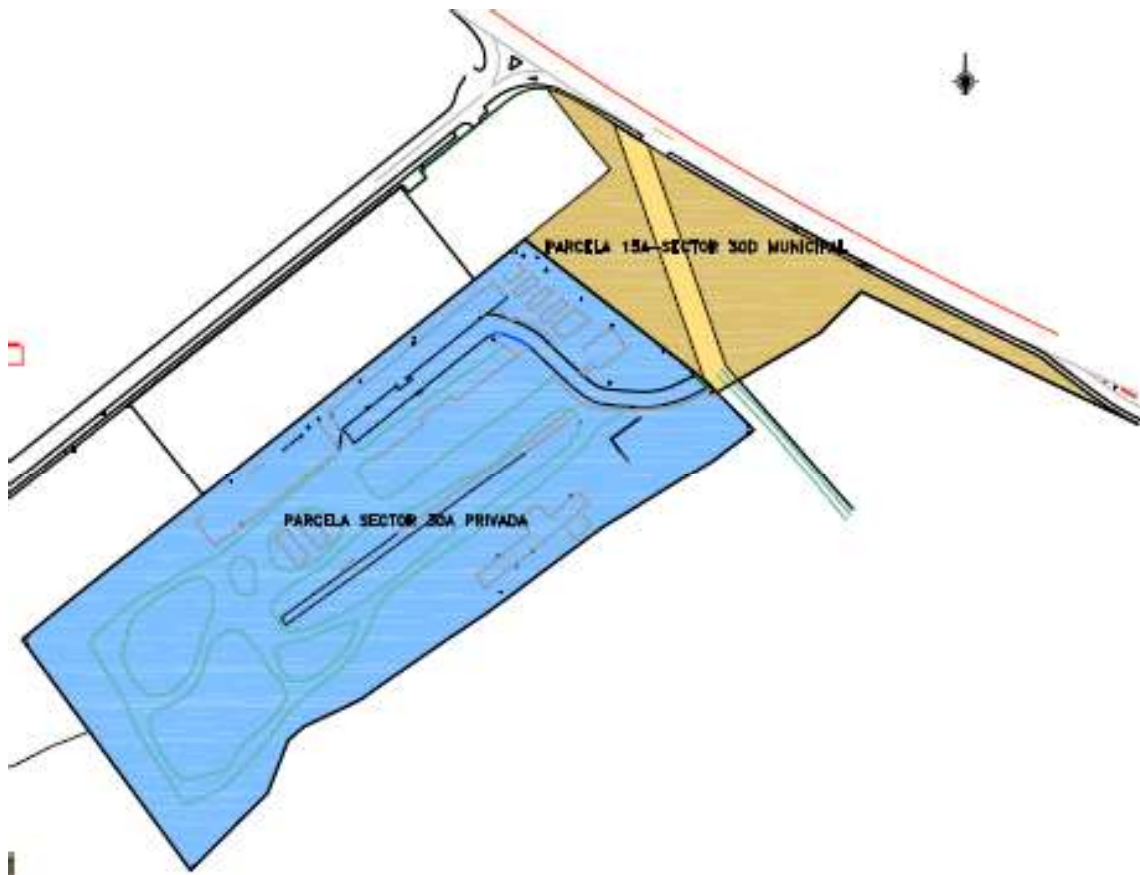
En los siguientes planos de sitúa el ámbito en el Municipio y concreta su delimitación:



Plano de situación del ámbito del Plan Especial.

También forma parte del ámbito del Plan Especial, parte de la sección del vial público municipal de la Avenida de Daganzo, necesaria para ejecutar los carriles de salida e incorporación a la vía.

La superficie total del ámbito del Plan Especial es de **37.346,30 m²**.



Plano delimitación del ámbito del Plan Especial.

3. OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL.

El objeto del Plan Especial es:

- a) La creación de un acceso a la vía pública y de un frente de parcela de 21 metros, superior al mínimo de veinte metros, en la parcela de titularidad privada situada en el Sector 30 A.

Dicho acceso se ejecutará en la parcela 15 A de dominio público – zona verde municipal, calificada con uso de “espacios de dominio público y social” en el Plan Parcial del Sector 30-D. A esta parcela se denominará “**la Parcela pública**” o “**Parcela 15 A**”. Dicha parcela pública se encuentra como espacio interpuesto entre la parcela privada y la Avenida de Daganzo, y presenta un pobre estado de conservación.

La parcela privada a la que se dota de vial de acceso mediante este Plan Especial se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Alcalá de Henares como Finca Registral nº 5.867 y se corresponde con la parcela catastral con referencia 6830509VK6863S0001FR. En adelante, “**la Parcela**” o “**la Parcela privada**”, indistintamente.

La Parcela está clasificada como suelo urbano consolidado y calificada como industria exenta en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares. No dispone de un acceso directo a viario público municipal, entre la Parcela y la Avenida de Daganzo se encuentra la Parcela pública como espacio interpuesto.

- b) La restauración del tramo de la vía pecuaria denominada “la Colada de Montesinos” que discurre por parcela 15 A y conecta la parcela con la Avenida de Daganzo empleada como acceso a la Parcela desde, al menos, el año 1955. La restauración de la vía pecuaria se realizará en cumplimiento de la normativa en materia de Vías Pecuarias y las prescripciones del Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. En adelante, “**la vía pecuaria**” o “**Colada de Montesinos**”, indistintamente.
- c) La cesión de una superficie de 1.728,57 m² de la parcela privada al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, calificándola como espacio de dominio y uso público – zona verde, para compensar la superficie del espacio de dominio y uso público – zona verde de la Parcela 15 A del Sector 30-D, que es reducida por la sección del nuevo vial de acceso a la parcela privada. De esta forma, no se verán disminuidas las superficies destinadas a redes locales públicas y a espacios libres arbolados en el ámbito, en los términos establecidos por el artículo 36.6 y 69 LSM, éste último según la redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid.
- d) Como medida destinada a mitigar la pérdida de la superficie cedida al Ayuntamiento para espacio de dominio y uso público – zona verde se modifica la ocupación máxima de la edificación permitida en parcela, que se aumenta de un 50% al 55 %.

4. NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

El Plan Especial de Infraestructuras complementa la ordenación pormenorizada del PGOU en su ámbito, así como las disposiciones del Plan Parcial del Sector 30-D, al discurrir el acceso propuesto, y la vía pecuaria a adecuar, por la parcela 15A del mismo.

El presente Plan Especial se ajusta a la función, contenido sustantivo y documentación establecidos en los artículos 50, 51 y 52 de la ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (“**LSM**”).

Entre las funciones de los Planes Especiales se encuentra la modificación y mejora de la ordenación pormenorizada establecida previamente por el planeamiento urbanístico, del medio urbano, así como la ampliación de las redes públicas de infraestructura, equipamientos y servicios.

La necesidad e interés general del Plan Especial resulta del triple objeto del mismo: (i) dotar de acceso y frente mínimo a la Parcela para que pueda adquirir la condición de solar edificable de acuerdo con el ordenamiento jurídico urbanístico; (ii) la recuperación de la parcela pública mediante su reforestación y tratamiento paisajístico adecuado al uso del Sector al que está enclavada, que se verá incrementada con la cesión de la superficie de la parcela privada equivalente a la ocupada por el nuevo acceso en la parcela 15-A, para mantener la superficie destinada a zona verde, y (iii) la restauración de la Colada de Montesinos empleada como acceso a la Parcela privada, que incluso fue asfaltada en los últimos años.

Se establecerán una serie de medidas compensatorias por la implantación del nuevo acceso en la parcela del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, serán: (i) la cesión de una superficie total de 1.728,57 m² de la Parcela privada al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, calificada como espacio de dominio y uso público – zona verde, equivalente a la ocupada por el nuevo acceso en la parcela 15-A y (ii) el establecimiento de la obligación de conservación de la parcela 15-A y la superficie de cesión para espacio de dominio y uso público – zona verde, como carga real atribuida al titular del pleno dominio de la Parcela privada.

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 el Plan Especial no son incompatibles con actos de edificación en parcelas existentes, no procediendo la suspensión de concesión de licencias o títulos habilitantes en el ámbito del Plan Especial.

Alcalá de Henares, 13 de febrero de 2023.

AV LEGAL (M DOC LEGAL, S.L.U.)

50725637B Firmado digitalmente
ALFONSO ALFONSO JOSÉ
JOSE VAZQUEZ (R:
VAZQUEZ (R: B86965019)
B86965019) Fecha: 2023.02.13
10:57:20 +01'00'

Fdo. Alfonso Vázquez Oteo