MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCALA DE HENARES EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 26, PARCELAS 1, 2 Y 3 DE LA UE 1-A DEL SECTOR 108

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 19 de ENE 2005 de 19
El Secretario General,

MEMORIA.-

1º.- INTRODUCCIÓN.

El planeamiento flexible de la Exposición de Motivos de las Leyes del Suelo vigentes en la Comunidad de Madrid.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA 02 DIC 2005 de 19
El Secretario General,

La Ley del Suelo de 1998

Señala la Exposición de Motivos que

"Las sucesivas reformas de nuestra legislación urbanística han ido incrementando la complejidad de este sector del ordenamiento jurídico al multiplicar, a veces innecesariamente, las intervenciones administrativas en las distintas fases de los procesos de desarrollo urbano, lo que, unido a la limitación de la oferta de suelo, ha contribuido decisivamente a demorar hasta extremos irrazonables la conclusión de las operaciones de urbanización y ulterior edificación, haciendo imprevisible su coste y dificultando una adecuada programación de las correspondientes actividades empresariales, con el consiguiente encarecimiento del producto final".

Esta situación, a juicio de legislador,

"... reclama una enérgica rectificación cuyo norte no puede ser otro que la búsqueda de una mayor flexibilidad que (...) elimine los factores de rigidez que se han ido acumulando ...".

Y así, la Ley 6/98 cuida de no *"introducir, desde la definición del estatuto jurídico básico de la propiedad del suelo, rigideces innecesarias que puedan impedir el despliegue por los legisladores autonómicos y por las Administraciones pública competentes, de políticas urbanísticas más flexibles y de mayor capacidad de adaptación a las cambiantes circunstancias en el contexto de una economía cuya globalización la hace especialmente sensible a los cambios de coyuntura.*

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO

De este modo, la necesaria flexibilidad, que tanto se ha echado en falta en el pasado, se cohonesta con la imprescindible salvaguardia de los intereses públicos".

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 el 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 omnicomprensivo 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".

BD

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
FE PÚBLICA

La flexibilización a través de la Modificación del Planeamiento

En los Reglamentos

Los Reglamentos de la Ley del Suelo, 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.

Por su parte, el artículo 159, se refiere al supuesto de que la modificación del Plan General lleve consigo una alteración del aprovechamiento medio de uno o varios sectores y, también, hablan de la modificación puntual, los artículos 161 y 162.

Finalmente ha de hacerse mención del artículo 166 que, al ocuparse de la publicidad de los Planes, dice que: *"En los Ayuntamientos ... todos los acuerdos de aprobación definitiva de los Planes Generales ..., así como los acuerdos de revisión o modificación de los mismos".*

En la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid dedica la Sección 4ª "Modificación y revisión de los Planes" a la regulación y normalización de las posibles modificaciones o revisiones de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico.

BD

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PÚBLICA

En el 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 numeros 3 y 4 del articulo 154."
Cuando se produzca alguno de supuestos descritos en la norma 1.2.5 procederá a la revisión anticipada.
La procedencia y los límites de las modificaciones se atenderán, también, a lo dispuesto en el Art. 45 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid y en el Art. 128 y 129 de la Ley del Suelo" (esta mención se hace a los solos efectos ilustrativos al haber sido derogados los artículos citados).

En la Doctrina de Autores

Sin ánimo de exhaustividad, se hace referencia a continuación a la opinión de algunos autores representativos.

Señala González Pérez, en sus "Comentarios de la Ley del Suelo" (Ed. Cívitas. Madrid 1988):

"El Planeamiento necesita cierta perdurabilidad, pero sin excluir del todo las contingencias de circunstancias sobrevenidas que hagan necesaria o aconsejen la revisión o modificación de los Planes en vigor".
"La modificación tiene que afrontar la carga de demostrar que la solución que propone es mejor que la prevista por el Plan.
El fundamento de las modificaciones no es otro que la necesidad de adecuar la ordenación a las exigencias de la realidad. La realidad urbanística, como toda realidad social, experimenta frecuentes mutaciones".

Por su parte, Laso Martínez, en su libro "Derecho Urbanístico" (Ed. Montecorvo. Madrid 1981), dice:

"La modificación representa la alteración de alguno o algunos de los elementos y determinaciones de un Plan, permaneciendo iguales todos los restantes".

Las razones de la modificación han de expresarse al mismo nivel y con el mismo alcance que las justificaciones de la solución vigente en el Plan General y se ha de probar la mayor razón de la propuesta sobre la vigente que se ha de presumir como la más conveniente.

La figura del Proyecto de modificación puntual o de elementos, se convierte en el instrumento más útil para la flexibilización de los planes.

El Ius Variandi

La doctrina y la jurisprudencia han acuñado estos términos que indican la facultad del Ayuntamiento planificador urbanístico de modificar el planeamiento.

El Tribunal Supremo habla, al respecto, de la potestad innovadora o ius variandi, que corresponde al planificador urbanístico, a tenor de lo dispuesto en los artículos 47, 48 y 49 de la Ley del Suelo de 1976, en relación con el 3° y sus concordantes, facultad que es inherente a la función planificadora, de rango reglamentario, en cuanto la misma es dinámica y debe adaptarse a las exigencias cambiantes de la realidad de la manera más adecuada al interés general, Sentencias de 6 de febrero y 3 de abril de 1990 (Aranzadi 943 y 3579) y de 23 de octubre de 1991 (Aranzadi 8193) y que el ius variandi recoge las nuevas inquietudes y necesidades de la sociedad, no sólo desde su aspecto cuantitativo o demográfico, sino en el cualitativo de sus nuevas exigencias, Sentencia de 24 de octubre de 1991 (Aranzadi 8194).

Viabilidad de la Modificación del Planeamiento

Por lo anteriormente expuesto, es viable la Modificación del Planeamiento, siempre y cuando sea necesaria y esté fundamentada.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PÚBLICA

2º.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE

El proceso de transformación de la ciudad desde la aprobación definitiva del Plan General en el año 1991, el agotamiento del suelo residencial, la previsión de nuevos desarrollos residenciales en la Revisión del vigente Plan General en fase de Avance hacen necesario modificaciones puntuales de Plan General en aquellos suelos urbanos existentes que produzcan dos efectos: por un lado adecuar los usos del suelo a aquellos que los circundan evitando en lo posible la distorsión existente en la ciudad desde las NN.SS de 1984 y por otro sacar al mercado un paquete de suelo residencial lo suficientemente importante como para paliar el déficit existente de forma que se equilibre el mercado de la vivienda en nuestra ciudad y se frene el incremento del precio consecuencia de la escasez de oferta.

Dado que el horizonte previsto de entrada en vigor de la revisión del vigente P.G. que se está llevando a cabo es el del año 2007 se pretende mediante la modificación propuesta afrontar las circunstancias puestas de manifiesto en el transcurso del tiempo aprovechando aquellos mecanismos que el legislador ha tenido en cuenta y que hacen posible adaptar el plancamiento a las exigencias cambiantes de la realidad social y económica de la ciudad.

Es por ello que en aras al interés general se propone la presente modificación que como ya se ha expuesto pretende:

1- Actuar sobre aquellos suelos urbanos cuyos usos no se consideran acordes con los que les circundan.
2- Poner en el mercado suelo residencial de forma que se palie el déficit existente por el agotamiento del previsto en el P.G. de 1991.
3- Contribuir al abaratamiento del precio de la vivienda mediante una importante ampliación de la oferta de suelo residencial.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES SECRETARIO PÚBLICO

4- Contribuir al control de los precios y asegurar su bajada mediante la fijación de plazos de desarrollo de ejecución y edificación de las modificaciones a llevar a cabo sancionando su incumplimiento con el cambio del sistema, lo que supone una garantía para el cumplimiento de los anteriores objetivos.

5- Obtener suelo para la construcción de VPP en alquiler para jóvenes de forma que se de cobertura a un sector de la sociedad que se ve impedido para acceder a una vivienda en el mercado libre y acogiéndonos al Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid destinando a tal fin el 15% del aprovechamiento que se cede al Ayuntamiento complementado en un 10% del aprovechamiento correspondiente al propietario del suelo, lo que supone que el 25% del total de la edificabilidad será para VPP en alquiler para jóvenes.

6- Dar solución al impacto negativo que produciría el desarrollo del comercial previsto en el P.P. con el ya existente.

3º.- ANTECEDENTES

El vigente P.G.O.U. de Alcalá de Henares, aprobado en 1991, recoge y así lo desarrolla el Plan Parcial correspondiente al Sector 108, Unidad de Ejecución 1, aprobado definitivamente el 20 de Noviembre de 2001, el uso comercial como característico, en todos los grupos definidos por los Art. 5.6.1, 5.6.2 y 6.15.1 del Plan General.

4º.- SITUACIÓN ACTUAL

Los parámetros urbanísticos definidos en la situación actual son:
PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Superficie Solares (m^2)	146.106,64 m^2
Ocupación	40%
Edificabilidad	0,5 m^2/ m^2
Sector Urbanístico	P.P. del Sector 108
Parcela mínima	2.500 m^2
Altura máxima	12 m

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES - SECRETARIO - FÉ PÚBLICA

Usos pormenorizados
De la Edificación

El uso característico de esta clave es el definido en el artículo 67 de P.P. de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo, que incluyen **el uso comercial como característico** en todos los grupos definidos por el artículo 6.15.1 del Plan General.

El Plan Parcial actualmente en vigor no limita los usos comerciales extensivos sobre los solares resultantes, pudiendo desarrollarse sobre ellos grandes superficies del tipo Hipermercados (plano de situación, Anexo 1).

Sin embargo, el alcance de la revisión del Plan General, debido al importante incremento de la población en los últimos años y las previsiones a medio plazo, recoge una transformación de estos usos hacia **los de carácter residencial** en la cuña de terreno entre la M-100 (Daganzo) y la M-119 (Camarma), cuña donde se encuentran los 3 solares resultantes objeto de la presente modificación puntual.

Esta circunstancia, unida a la posibilidad de que el uso comercial extensivo que permite el planeamiento actual pudiera afectar gravemente a la estructura comercial existente hoy en día en Alcalá de Henares, lleva al Excelentísimo Ayuntamiento de Alcalá de Henares y a la sociedad industrial Camporroso S.L. a la firma de un convenio urbanístico.

5º.- EL CONVENIO AYUNTAMIENTO – CAMPORROSO S.L.

El convenio suscrito con Camporroso S.L. recoge las consideraciones urbanísticas anteriormente citadas, fruto de la evolución y transformación de la ciudad y de las necesidades de la misma, necesidades que requieren atención y respuestas eficaces.

En el desarrollo del convenio se tuvieron en cuenta los siguientes principios y objetivos con el fin de contribuir a la mejora de la calidad urbana que el ayuntamiento persigue:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES · SECRETARIO · FE PÚBLICA

- Materializar la transformación del uso comercial a residencial en la cuña entre la M-100 (Daganzo) y la M-119 (Camarma), recogida en el avance de la revisión del Plan General.

- Suprimir el posible impacto que podría generar dicho uso comercial extensivo sobre la estructura comercial ya existente, estableciéndose el uso característico de residencial, compatible con terciario.

- Ajustar la edificabilidad a la tradicional del entorno.

- La altura de la edificación será de (5) cinco plantas, de acuerdo a desarrollos similares.

- Obtención mediante cesión del 15% de la edificabilidad total (111.041 m^2c), que suponen 16.656 m2/c en parcela independiente para cubrir las necesidades municipales de puesta en el mercado de suelo para la construcción de VPP en alquiler para jóvenes.

- Colaborar con la política de la Comunidad y Municipal de Viviendas de Protección Pública (VPP) en alquiler para jóvenes, destinando al menos un 10% de la edificabilidad patrimonializable (al menos 9.438 m^2) para este fin.

- Obtención para zonas libres y equipamientos locales de 111.041x0.3= 33.312 m^2 de suelo.

6º.- LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL MARCO DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

El convenio suscrito que da pie a la presente modificación puntual del Plan General de Ordenación de Alcalá de Henares se deberá hacer efectivo simultáneamente con la tramitación de la modificación puntual.

Así pues, los tres solares de uso comercial constituyen la **Unidad de Ejecución 1-A del sector 108**, área homogénea discontinua formada por las parcelas nº 1 de 34.233,50 m^2, parcela nº 2 de 14.456,83 m^2 y la parcela nº 3 de 97.416,84 m^2 siendo la superficie total del ámbito de 146.106,67 m^2, claramente delimitado por los viales ya ejecutados (Anexo 2).

En esta área homogénea y de acuerdo al Art. 37 de la Ley del Suelo, se establece el ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado, que abarca la totalidad de dicha área homogénea y constituye una sola unidad de ejecución.

Su edificabilidad lucrativa acordada en el convenio es de 111.041 m^2 que corresponde a una edificabilidad bruta sobre la totalidad de la unidad de ejecución de 0,76 m^2/m^2 (111.041/146.106,64 = 0,76).

Este índice para uso residencial es equivalente al establecido por el Plan General para las áreas más significativas de nuevos desarrollos en los últimos años. – Sector 103 – La Rinconada – 0,714 m^2/m^2. – Sector 114 – Espartales Sur – 0,728 m^2/m^2.

Sobre una superficie total de la unidad de ejecución de 146.106,64 m^2 las zonas libres y equipamientos suponen 33.312 m^2, el 22,8 %, quedando 112.794,64 m^2 de suelo para la ordenación por el Plan Parcial que lo desarrolle.

Las condiciones particulares para el desarrollo de la **Unidad de Ejecución 1-A del sector 108** y su posible ordenación no vinculante quedan recogidas en el Anexo nº 3 del presente documento.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA
18 de ENE 2005 de 19
El Secretario General,

Alcalá de Henares, Diciembre 2004.
El Arquitecto Municipal,
Jefe del Servicio de Planeamiento
Miguel Rosado Gámir.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA
02 DIC 2005
de de 19
El Secretario General,