EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PUBLICA

EXCMO.AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA U.E. Nº 26 BIS

EL ARQUITECTO MUNICIPAL: MIGUEL ROSADO GAMIR

BD

1

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
COPIA PÚBLICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE HENARES. UNIDAD DE EJECUCIÓN 26 BIS

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

MEMORIA.-

1º.- INTRODUCCIÓN.

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

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA
21 NOV 2006 de 20
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...".

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 25/X/07
Madrid 19/X/07
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO
(P.D.F. Resolución 1167/07 de 25 de julio)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL E.T.
7 SEP 2007
DOCUMENTO INFORMADO
FIRMANTE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES. SECRETARIO. SE PUBLICA.

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.*

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".

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA
21 NOV. 2006 de ..... de 20.....
El Secretario General

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 considero 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

BD

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 ello 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".

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA
de 21 NOV 2006
El Secretario General,

La flexibilización a través de la Modificación del Planteamiento

En los Reglamentos

Los reglamentos de la Ley del Suelo, señalan también la posibilidad de modificar el Planteamiento. Así, el reglamento de Gestión, en preceptos como el articulo 47.2 habla de que los terrenos no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones de los Planes.

El titulo V del reglamento de Planteamiento lleva ya el epígrafe: "De la vigencia, revisión y modificación de los Planes", y el articulo 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 numero 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 articulo 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 planteamiento urbanístico.

En el Plan General de Alcalá de Henares.

Establece en 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 lo previsto en el Reglamento de Planteamiento 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.

La procedencia y los limites 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):

BD

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA
21 NOV 2006 de 20
El Secretario General,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PUBLICA

"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 planteamiento.

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 3º y sus concordantes, facultad que es inherente a la función planificadora, de rango

BD

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES. SECRETARÍA GENERAL. COPIA PÚBLICA.

reglamentario, en cuanto la misma es dinámica y debe adaptarse a las exigencias cambiantes de la realidad de la manera mas 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 Planteamiento

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

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de H
APROBADO PROVISIONALMEN
SESIÓN PLENARIA DE FECH
21 NOV 2006 de 20
El Secretario General,

BD

8.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN
SESIÓN PLENARIA DE FECHA
21 NOV 2008
El Secretario General,

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

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 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 planeamiento a las exigencias cambiante 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 ampliación de la oferta de suelo residencial.
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

BD

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA
21 NOV 2006
de ..... de 20.....
El Secretario General,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
REPÚBLICA

el cambio del sistema, lo que se supone una garantía para el cumplimiento de los anteriores objetivos.

5. Dar solución al impacto negativo que produciría el desarrollo del presente ámbito como industria exenta, dentro de un entorno de uso residencial como es Espartales.

3º.- ANTECEDENTES

El vigente P.G.O.U. de Alcalá de Henares, aprobado en 1991, recoge el uso de este ámbito de uso global industrial, ordenanza de aplicación de industria exenta.

4º.- SITUACIÓN ACTUAL

Los PARÁMETROS URBANÍSTICOS de la situación actual son:

Denominación	Antiguo Polígono 55 de las NN.SS.
Superficie del solar	19.301 m^2 según medición topográfica realizada.
Ocupación máxima	40% sobre parcela neta
Edificabilidad	0,75 m^2 / m^2 sobre parcela neta.
Parcela mínima	2500 m^2
Altura máxima	12 m
Usos pormenorizados de la edificación	U. IND. 12. I, es decir, suelo urbano de dominio privado (U), uso global industrial (IND), ordenanza de aplicación de industria exenta (12) y modalidad de aplicación directa (I)

Sin embargo, este uso industrial vigente no parece el más adecuado, ya que el terreno se encuentra incrustado en un amplio sector residencial (Espartales), y dicho uso industrial generaría permanentes conflictos con los residentes.

BD

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA
21 NOV 2006
El Secretario General

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PÚBLICA

El uso más coherente con la situación urbanística actual es el residencial, homogeneizando así todo el ámbito de Espartales.

Esta circunstancia lleva al Excelentísimo Ayuntamiento de Alcalá de Henares y a la sociedad ANTONIO GONZÁLEZ ALARCOS, S.A a la firma de un convenio urbanístico.

5º.- EL CONVENIO AYUNTAMIENTO – ANTONIO GONZÁLEZ ALARCOS, S.A. (AGASA).

El convenio suscrito con ANTONIO GONZÁLEZ ALARCOS, S.A. (AGASA), el 14 de Junio de 2004, 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.

Con fecha 30 de Septiembre de 2004, PROMOCIONES REGLE, S.L. adquirió de la entidad ANTONIO GONZÁLEZ ALARCOS, S.A. (AGASA) mediante Escritura Pública de Compraventa otorgada ante el Notario de Madrid D. Federico Garayalde Niño, con el número 2.933 de orden de su protocolo, el terreno objeto de la presente modificación puntual, quedando PROMOCIONES REGLE, S.L. subrogada en todos los derechos y obligaciones asumidos por AGASA en el convenio, en virtud de la Escritura Pública de Compraventa antes citada.

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:

- Materializar la transformación del uso industrial exento a residencial en el ámbito, permitiendo el desarrollo y puesta en el mercado de suelo residencial que equilibre oferta y demanda en aras del interés general.

BD

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN
SESIÓN PLENARIA
21 NOV 2006 de 20.....
El Secretario General,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PÚBLICA

- Suprimir el conflicto que generaría la coexistencia de industrial y residencial.
- Completar y rematar el área de Espartales.
- Ajustar la edificabilidad a la tradicional del entorno.
- La altura de la edificación será de (5) cinco plantas, de acuerdo con desarrollos similares.
- Desalojar definitivamente la molesta actividad pecuaria existente.
- Obtención mediante cesión a título gratuito del 10% del aprovechamiento, y las dotaciones establecidas en concepto de redes públicas por la Ley 9/2001 de 17 de Julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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, la Unidad de Ejecución 26 BIS constituye un área homogénea, siendo la superficie total del ámbito de 19.301 m^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 unidad de ejecución de propietario único.

Su edificabilidad lucrativa acordada en convenio es de 0.72 m^2 / m^2 sobre suelo bruto y es 19.301 m^2 x 0.72 m^2 / m^2 = 13.896,72 m^2 construidos.

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.

BD

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PÚBLICA

DOCUMENTACIÓN VIGENTE Y MODIFICADA:

1.-Documentación Vigente.

1.1.- PLANO nº3.- Calificación del Suelo

1.2- PLANO nº 2.- Clasificación del Suelo

1.3- PLANO nº 4.- Plano de Códigos

2.- Documentación Modificada

1.1.- PLANO nº 3.- Calificación del Suelo

1.2.- PLANO Nº 2.- Clasificación del Suelo

1.3.- PLANO Nº 4.- Plano de Códigos

Alcalá de Henares, Julio 2005-
El Arquitecto Municipal
Miguel Rosado Gámir

BD

INFORMES SECTORIALES

BD

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PÚBLICA

Sobre una superficie total de la Unidad de Ejecución de 19.301 m , la cesión para redes locales de equipamientos y servicios públicos será de 13.896,72 m^2 x 0,3 = 4.169,01 m^2 (21,60 %), quedando 15.131,99 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 25 quedan recogidas en su ficha correspondiente, y su posible ordenación no vinculante en el anexo Nº 3 del presente documento.

P.A.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO INICIALMENTE EN
SESION PLENARIA DE FECHA
19 de JULIO de 2006
El Secretario General,

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN
SESIÓN PLENARIA DE FECHA
21 NOV 2006 de 20.....
El Secretario General,

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 17/X/07
Madrid 17/X/07
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO
(P.D.P. Resolución 1167/07 de 25 de julio)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL E.T.

7 SEP 2007

DOCUMENTO INFORMADO

EL TECNICO
INFORMANTE

BD