ARCHIVO

ACD 75/06

MODIFICION PUNTUAL DEL P.G.O.U. de la U.E. nº 2-B

BD

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE ORDEN DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA 31/5/06 Madrid, 17/5/06 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO (P.D.F. Resolución 10.535/06)

CONSEJERÍA DE ... URBANISMO Y TRANSPORTES DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL

15 MAR 2006

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES SECRETARIO FÉ PÚBLICA

EL TÉCNICO INFORMANTE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE ALCALÁ DE HENARES (MADRID). UNIDAD DE ACTUACIÓN: "U. A. 2-B"

MEMORIA

1º.- INTRODUCCIÓN.

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

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.*

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*

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES · SECRETARIO · PUBLICA

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".

La flexibilización a través de la Modificación del Plancamiento

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.

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

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.

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 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 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:

BD

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
PÚBLICA

"La modificación representa la alteración de alguno o algunos de los elementos 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 Plancamiento

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

2°.- ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN.

Los terrenos sobre los que se plantea la presente Modificación Puntual del Plan General estaban anteriormente ocupados por los antiguos laboratorios farmacéuticos de la Sociedad LIADE SA, y fueron adquiridos por la empresa Miyuki 2000 SL con objeto de instalar en los mismos el centro de operaciones de una multinacional de gran prestigio en el sector de las empresas de alta tecnología digital. Dicho centro debería haber sido un punto de servicio común para las entidades de telecomunicaciones que actúan en nuestro país, incluso arrendando parte de las instalaciones a otros operadores. Debido a la crisis aparecida en el sector tecnológico, la multinacional interesada inicialmente en el proyecto tomó la decisión radical e inmediata de cancelar todos sus proyectos de expansión, cesando incluso su actividad en nuestro país.

BD

En fecha 8 de julio de 2004 se ha firmado un Convenio Urbanístico de colaboración y gestión entre el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares y la Sociedad Miyuki 2000 SL con el objeto de ceder gratuitamente los terrenos necesarios para el pasillo verde lineal de protección del cauce y riberas del Arroyo Camarmilla, así como conseguir el desarrollo de un complejo residencial en el resto de los terrenos propiedad de Miyuki 2000 SL, cumpliendo holgadamente con las cesiones obligatorias señaladas por la ley, en concreto las mayores cesiones que con la finalidad de construcción de viviendas de protección pública con destino a alquiler para jóvenes, que incluyen también fuertes aportaciones monetarias para contribuir por un lado a la construcción de un equipamiento dotacional, a fin de reforzar y ampliar la red de equipamientos, y por otro a las obras de urbanización y embellecimiento de una plaza pública.

3º.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El ámbito de la modificación puntual abarca la totalidad del solar anteriormente ocupado por las instalaciones del antiguo complejo farmacéutico LIADE S.A. a la altura del Pk. 28,5 de la Avenida de Madrid, al oeste del centro histórico de Alcalá de Henares, que constituye la nueva Unidad de Actuación, que aglutina por una parte, unos terrenos incluidos en la UNIDAD DE ACTUACION 2, con una superficie de 10.006 m^2 cuya clave es "V. LIB.50. V ", es decir, "suelo urbano de dominio público dedicado a zona verde pública y espacios libres" (Clave 50) prevista en el vigente PGOU hasta el cauce del Arroyo Camarmilla, que formaban parte de los terrenos cercados de LIADE, y el resto de los terrenos de LIADE donde estaban ubicados los edificios de las oficinas y de los antiguos laboratorios farmaceúticos, con una superficie de 58.675 m2 cuya clave normativa era "U.IND.12.1", es decir, "suelo urbano de dominio privado de uso industrial, dedicado a Industria Exenta de aplicación directa". Ambos terrenos suman una superficie conjunta de 68.681 m2 y conformarán la nueva Unidad de Ejecución que se denominará a partir de ahora como "U.A. 2-B", quedando determinada por las siguientes características:

Límites:

- Norte: Camino de Paracuellos y herederos de Martín Málaga, hoy delimitación discontinua de la unidad de ejecución 3B con destino a zona verde pública del parque lineal de protección de los cauces y riberas del Arroyo Camarmilla, colindante a su vez con la línea del ferrocarril Madrid- Guadalajara.

- Sur: Carretera de Madrid a Barcelona, hoy con la Avenida de Madrid.

- Este: Terrenos de Manuel Aragón, hoy con el mini-polígono de industria nido "Jumapi".

- Oeste: con el cauce del Arroyo Camarmilla.

BD

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
LA PUBLICA

La renuncia a esta idea, que hubiera llevado al nuevo propietario a la restauración de los edificios del complejo farmacéutico para su nuevo uso, unido al estado de abandono de éstos como consecuencia del tiempo transcurrido desde que cesó su actividad sin un mantenimiento adecuado, fueron la causa del deterioro total y de la ruina económica de los edificios y demás instalaciones del antiguo complejo farmacéutico hasta el punto de encontrarse en situación de "Ruina Legal", de acuerdo con los supuestos a los que se refiere en artículo 171 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La solicitud de demolición de las antiguas instalaciones del complejo farmacéutico, para evitar daños a los posibles intrusos, junto al hecho de que el artículo 4.2.8 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares establece de manera obligatoria que junto con la presentación del proyecto de demolición forzosamente se acompañe un proyecto básico de la edificación que sustituya a la anterior, motivó el inicio de las conversaciones entre la propiedad Miyuki 2.000 S.L. y el Excmo. Ayuntamiento respecto a los nuevos usos y las nuevas edificaciones que habrían de sustituir la actividad industrial anteriormente existente.

Previa la correspondiente licencia municipal todas las instalaciones fueron demolidas y el solar allanado, restaurándose todo el cercado metálico así como la puerta de acceso en el mes de julio de 2003, en cuyo buen estado y con vigilancia periódica contratada por una empresa de seguridad ha permanecido hasta la fecha.

El proceso de transformación de la ciudad desde la aprobación definitiva del Plan general en el año 1991con los nuevos desarrollos residenciales limítrofes al ámbito , así como la nueva imagen urbana de que se pretende dotar a la antigua carretera Nacional II en su tramo urbano motiva la necesidad de adecuar la ordenación a las exigencias de la realidad y de propiciar usos mas acordes con los objetivos propuestos .

La antigua carretera Nacional II , acogió durante los años 60 industrias bajo la dinámica de ocupación de los espacios mas valiosos asociados a la facilidad de comunicación y fachada visual que suponía tal emplazamiento, que ya entonces constituia el eje de intercambio mas dinámico de la zona Centro, pasándose a denominarse como Corredor del Henares . Sin embargo con el paso de los años parte de los tramos han pasado a ser urbanos , coexistiendo terrenos industriales en practica colindancia con edificaciones residenciales , lo que aconsejaba el cambio paulatino a usos mas acordes con la nueva situación.

El Plan de 1991 ya contemplaba la transformación paulatina de dichos usos a medida que las industrias manifestaran su voluntad de transformación en las zonas mas sensibles a este fenómeno , sin perjuicio de crear suelo industrial en destinos alejados del desarrollo residencial a fin de facilitar su reimplantación y mantener el tejido productivo.

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

Superficie : 68.681 m^2 (58.675 m^2 + 10.006 m^2)

Propiedad: Privada

Clasificación del suelo: Suelo Urbano No Consolidado

Calificación del suelo: en el Plano de Códigos del PGOU figura afectado de las dos siguientes calificaciones en función de las dos zonas en que se divide el ámbito total:

ZONA "**a**":
Superficie: 58.675m^2
Calificación según clase de suelo "U" Suelo Urbano de Dominio Privado
Clave de ordenanza: "12" Industria exenta, clave 12, ordenanza 12.1.
Modalidad de aplicación: "I" Zona de aplicación directa

ZONA "**b**":
Superficie: 10.006m^2
Calificación según clase de suelo: "V" Suelo Urbano de Dominio Público
Clave de ordenanza: "50-LIB" Zonas verdes y Espacios libres de uso público. Grado 1.
Modalidad de aplicación: "V". Ambito remitido a planeamiento a desarrollar.

4º.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

La modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana vigente en Alcalá de Henares, pretende propiciar la transformación de la zona donde se localizaba la antigua fábrica de productos farmacéuticos de Liade S.A. en una moderna zona residencial, representativa y emblemática a la entrada de la ciudad, con amplios espacios deportivos y ajardinados, así como la recuperación del cauce y riberas del Arroyo Camarmilla para completar la formación del nuevo parque lineal que tiene su eje fundamental en dicho arroyo.

La modificación puntual tiene su origen en el Convenios suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares y la compañía Miyuki 2000 SL propietaria de la totalidad de los terrenos afectados por el ámbito de actuación, contemplado como Unidad de Ejecución "2-B" en el suelo urbano no consolidado.

La ficha de aplicación considera un índice de edificabilidad de 0,77m^2_c/m^2_s para uso residencial, que aplicado sobre la superficie total de 68.681 m^2_s señala una edificabilidad máxima de 52.884m^2_c. La Unidad de Actuación se desarrollará por el Sistema de Compensación con propietario único, corriendo la propiedad Miyuki 2000 SL con todos los gastos de urbanización del ámbito.

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

De acuerdo con el Convenio Urbanístico firmado, la propiedad Miyuki 2000 cede al Ayuntamiento el 15% del aprovechamiento urbanístico, es decir, 7.932m^{2}c cuya finalidad es la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública con destino a alquiler para jóvenes. Cede además con el mismo carácter de cesión gratuita y libre de cargas la zona verde pública y espacios libres (Clave 50) con una superficie de 10.006m^2 contenida en la delimitación de la unidad de ejecución con destino a la formación de un parque lineal para la preservación del cauce y riberas del Arroyo Camarmilla. Además contribuye con un importe de 900.000 € a la ejecución de las obras de urbanización y embellecimiento de una plaza pública con motivo de la conmemoración del IV Centenario de la primera edición de El Quijote, y también con un importe adicional de 500.000 € para colaborar en la construcción de un equipamiento dotacional, a fin de reforzar y ampliar la red de equipamientos, como consecuencia de la puesta en uso de la Unidad de Actuación.

Esta Unidad de Actuación se segrega en dos ámbitos coincidentes con la distinta clave de calificación de los terrenos, denominadas Zona "**b**" para las zonas verdes y espacios libres públicos en Clave "V.LIB.50.V" y Zona "**a**" para el resto del solar en Clave "U.VIV.00.V", cuyas características diferenciadas ya han quedado definidas en el punto anterior de esta Memoria: "2.- Ámbito de la actuación".

La ejecución de esta Unidad de Actuación deberá desarrollarse a través de un Plan Parcial de Reforma Interior (P.P.R.I.) que abarque la totalidad de los terrenos. La finalidad de este Plan Parcial es establecer la ordenación pormenorizada de la Unidad de Actuación completa, en suelo urbano no consolidado. Su función, contenido sustantivo, y documentación, deben ajustarse a lo preceptuado en los artículos 47, 48 y 49 de la Ley 9/2001. De conformidad con el Convenio Urbanístico y la Ley, en el Plan Parcial se señalarán los terrenos reservados en las determinaciones pormenorizadas para las redes locales, cuya superficie no será en ningún caso inferior a 30 m^2 de suelo por cada 100 m^2 construidos.

5º.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.- CONVENIO URBANÍSTICO.

El marco legal de la presente actuación es la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que le es de aplicación especialmente en sus artículos 67 "Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística", artículo 69 "Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística", artículo 42 "Contenido Sustantivo" y artículo 43 "Documentación", así como los artículos 33 a 40, ambos inclusive, sobre las "Determinaciones de la Ordenación Urbanística".

La base sustantiva de la presente Modificación Puntual del Plan General es el propio **Convenio Urbanístico** suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares y la sociedad Miyuki 2000 SL, el cual se hará efectivo simultáneamente con la tramitación de este expediente, justificándose ambos en el marco legal urbanístico referido.

BD

Al igual que cuando se redacta un Plan General, también cuando se modifica han de respetarse los principios que para la clasificación del suelo, su calificación y su desarrollo establece la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, conforme a la cual deben tener su cumplida justificación en la redacción del documento.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO

Fecha Entrada Registro General
28 de ENERO de 2005
El Secretario General

6".- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

La documentación gráfica que forma parte del presente proyecto de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana está integrada por los planos siguientes:

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
Entrada en el Registro General
09 FEB 2006
El Secretario General

8.1	Plano de Situación	Escala 1/10.000
8.2	Plano de Emplazamiento en el entorno	
8.3	Plano de Clasificación vigente	
8.4	Plano de Códigos vigente	
8.5	Plano de Clasificación del Suelo modificado	
8.6	Plano de Códigos modificado	

Alcalá de Henares, enero de 2005.
El Arquitecto Municipal, Jefe del Servicio.
Miguel Rosado Gámir.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
15 MAR 2006
DOCUMENTO

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE FECHA 31-1-2006
Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO
(P.D.F Resolución 10.535/03, de 29 de julio)

EL TÉCNICO PROPONENTE

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

8D