EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PUBLICA

Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional
DOCUMENTO INFORMADO.
El ejemplar informado corresponde al digitalizado que se custodia en esta Dirección General. 11. 12. 2006
Fecha de emisión del informe técnico:

El Técnico Informante:

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA ORDEN EL COMUNIDAD DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE
FECHA 15-03-07
Madrid 15-03-07
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO
(P.D.F. Resolución 10.3/03/05, de 6 de julio)

EXCMO.AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA POLIGONO 13 C

EL ARQUITECTO MUNICIPAL: ANTONIO TORNERO DE BLAS

BD

INDICE

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

1.- MEMORIA

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.- SITUACIÓN ACTUAL

4.- CONVENIO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

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

5.1- TIPOLOGIA EDIFICATORIA

5.2- DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO EN LA FASE II

6.- CESIONES

ANEXO I

ANEXO II

ANEXO III

ANEXO IV

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

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PUBLICA

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCALA DE HENARES . POLIGONO 13C DE LAS NN.SS.

MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN

El planeamiento flexible en 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".

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
PUBLICA

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 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.*

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE
en sesión celebrada el 28 JUN 2006 de 20...
El Secretario General

ECMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARÍA GENERAL
DE PUBLICA

Es pretensión de la presente Ley que el marco jurídico que se establece una a carácter omnicomprensivo de la materia, la estabilidad que la misma demandan 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 solo 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 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.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN
SESIÓN ORDINARIA DE FECHA
29 JUN 2020
El Secretario General

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PÚBLICA

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).

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

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

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.

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
ES COPIA FIEL

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 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 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.

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE

El Polígono 13 C de las NN.SS. de Alcalá de Henares fue desarrollado a través de un Plan Especial de Reforma Interior promovido por GRUND HAUS ESPAÑOLA S.A. y aprobado en Sesión Plenaria del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares celebrada el 20 de Septiembre de 1988.

APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA 20 de JUN 2006 de 20.....

El Secretario General

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

Asimismo para la gestión de dicho PERI se presentó por el mismo Promotor, GRUND HAUS ESPAÑOLA S.A., el oportuno Proyecto de Compensación y el preceptivo Proyecto de Urbanización, que fueron aprobados en la misma fecha, 16 de Mayo de 1989.

Con fecha 15 de Enero de 2003 el GRUPO INMOBILIARIO HISPANIA-EUROPA S.A. pone de manifiesto que el 9 de Octubre de 2003 adquirió la totalidad de las acciones de la mercantil GRUND HAUS ESPAÑOLA S.A., propietaria del solar conocido como "Villa Merche", situado en la Vía Complutense de Alcalá de Henares, mediante escritura pública otorgada con fecha 9 de Octubre de 2002, según protocolo nº 626 del Notario de Madrid D. Carlos José Cabezas Velázquez, así como su intención de cumplimentar las previsiones del Planeamiento una vez solventados los procedimientos judiciales que habían impedido el proceso de gestión, urbanización y edificatorio de los terrenos.

Con fecha 7 de Noviembre de 2003 el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES y "OBRAS Y PROYECTOS GRUPO INMO S.A.", nueva denominación social de GRUND HAUS ESPAÑOLA S.A., suscriben Propuesta de Convenio Urbanístico para el desarrollo del ámbito del PERI del Polígono 13 C de Alcalá de Henares.

La ordenación establecida en el Plan Especial aprobado contempla dos zonas perfectamente delimitadas y separadas físicamente por una franja de terreno de 2.565,00 m2. y 30,00 m. de ancho destinada a Zona Verde (Parcela F).

En dicho Convenio se denomina Fase 1 la situada al Oeste de la mencionada Zona Verde, donde se ubicó el aprovechamiento residencial con tipología de Vivienda Multifamiliar; la denominada Fase 2 se sitúa al este de la mencionada Zona Verdel, tal como se recoge en el Plano del Anexo I de dicho Convenio.

De acuerdo con el Convenio ratificado se fijaron dos fases temporales de actuación para el desarrollo del planeamiento, fijándose como **Fase I**, coincidente con la denominada Fase 1, la que abarca las Parcelas D y E así como la Parcela F, destinada a Zona Verde, parte de la Parcela A (zona libre pública) y de la Parcela B (Viales y

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA
29 JUN 2006
El Secretario General,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PÚBLICA

aparcamiento), y como **Fase II**, coincidente con la denominada Fase 2, el resto de la superficie del ámbito, siendo superficie de cada una de las Fases:

FASE I	8.846,59 m2.
FASE II	17.913,87 m2.
TOTAL PERI	26.760,46 m2.

En dicho Convenio se denomina Fase 1 la situada al Oeste de la mencionada Zona Verde, donde se ubicó el aprovechamiento residencial con tipología de Vivienda Multifamiliar; la denominada Fase 2 se sitúa al este de la mencionada Zona Verdel, tal como se recoge en el Plano del Anexo I de dicho Convenio.

Dentro del mismo Convenio se preveía la Monetarización de las TAU previstas en el Plan Especial, Monetarización que se perfeccionó el 19 de Enero de 2004 mediante el pago por parte de "OBRAS Y PROYECTOS GRUPO INMO S.A." de los 2.455.591,00 € en que estaban valoradas, Anexo II al Convenio, según la Estipulación "SEGUNDA" del mencionado Convenio.

Con fecha 18 de Noviembre de 2003 el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Ordinaria acordó aprobar el Texto Inicial del Convenio para el desarrollo urbanístico del Polígono 13C desglosando el Texto en dos Fases Temporales de Actuación coincidentes con la FASE I y FASE II de la Propuesta de Convenio, correspondiendo la primera de ellas por su carácter de "CONVENIO URBANISTICO PARA LA EJECUCION Y GESTION DEL PLANEAMIENTO" y la 2ª, vinculada a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, se encuadra como "CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO".

Con fecha 23 de Enero de 2004 el Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Extraordinaria acordó aprobar Definitivamente el texto inicialmente suscrito referido al ámbito de las parcelas de edificación multifamiliar llamada FASE I del PERI del Polígono 13C de las NN.SS. de Alcalá de Henares.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN
SESIÓN PLENARIA DE FECHA
29 JUN 2006
El Secretario General,

Con fecha 5 de Marzo de 2004 el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES y "OBRAS Y PROYECTOS GRUPO INMO S.A.", nueva denominación social de GRUND HAUS ESPAÑOLA S.A., suscriben el Texto Definitivo del Convenio conforme al Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno en Sesión Extraordinaria de fecha 23 de Enero de 2004.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PUBLICA

Asimismo en la Propuesta de Convenio, Apartado V, el Ayuntamiento manifiesta la necesidad de poner a disposición del Municipio terrenos aptos para la edificación de Viviendas de Protección Pública en régimen de Alquiler para Jóvenes.

Si bien el desarrollo de la Fase I consistiría en esencia la culminación del proceso urbanizador y edificatorio previsto en el PERI bajo el carácter de "CONVENIO URBANISTICO PARA LA EJECUCION Y GESTION DE PLANEAMIENTO", la Fase II quedaría vinculada a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana bajo la figura de "CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO", fijándose ambas partes un plazo de 5 AÑOS para estudiar y valorar las condiciones de desarrollo de dicha Fase ó Zona II en el marco de la revisión del PGOU conforme a los siguientes parámetros:

- Fijación de un aprovechamiento lucrativo entre 0,8 y 1,0 m2./m2. medido sobre la superficie de la Fase II.
- Cesión a la Administración Municipal de 1/3 de dicho aprovechamiento lucrativo con destino a la construcción de Viviendas de Protección Pública en Régimen de Alquiler para Jóvenes.
- Cesión a la Administración Municipal de suelo para equi-pamiento con una superficie mínima de 2.500,00 m2., incluidos los 1.140,00 m2. previstos en el PERI vigente.

La Administración con la suscripción de este Convenio cubre un triple objetivo:

- Obtención de Suelo para Equipamiento de unas dimensiones adecuadas a los requerimientos actuales y previsibles en la zona, hoy ya consolidada y sin posibilidad de obtención en ella de nuevo espacio de estas características, con incremento del inicialmente previsto en el PERI aprobado.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA
25 JUN 2008
El Secretario General

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
PÚBLICA

- Cambio a tipología residencial con menor valor relativo de uso y de menor exigencia de superficie, en concordancia con lo previsto en el Avance de la Revisión del PGOU.
- Obtención de suelo para la promoción de Viviendas de Protección Pública en Régimen de Alquiler para Jóvenes en esta zona de la ciudad.

Es decir, además de adecuar la Cesión para Equipamiento a unas dimensiones acordes a las exigencias previsibles en la zona y ordenar el ámbito de acuerdo al Avance de la Revisión del PGOU se procede a atender una demanda de carácter social: a la oportunidad y conveniencia se suma la ocasión de cubrir una necesidad.

Considerando la banda de aprovechamiento lucrativo para la Fase II prevista en Convenio, el suelo destinado a Viviendas de Protección Pública en Régimen de Alquiler dispondría de una edificabilidad que permitiría la creación de 68 a 85 viviendas de las características adecuadas al fin que se pretende.

La naturaleza inherente a la Vivienda de Protección Pública es la de ser utilizada para dar servicio a aquellos hogares que necesitan asistencia para poder disfrutar de una vivienda adecuada a un coste factible, es evidente que la falta de suelo público disponible supone un lastre fundamental en la obtención del fin pretendido. Es fácil entender el papel preponderante que en este proceso tienen los entes locales.

La orientación de estas Viviendas de Protección Pública hacia el alquiler para jóvenes en consonancia con el programa de viviendas de la Comunidad Autónoma de Madrid pretende atender a un segmento más específico de la población, permanentemente olvidado, incluso en la promoción de viviendas de Protección Pública, orientadas exclusivamente hacia la venta y hacia núcleos familiares tradicionales.

La vinculación del desarrollo de la Fase II a la revisión del PGOU vigente puede situar la eficacia del Convenio, y el cumplimiento de sus fines, en el umbral de los siete años a partir de su aprobación .

Asumir estos plazos de perfeccionamiento del Planeamiento desvirtúa notablemente uno de los fines pretendidos: resolver una necesidad, y resolverla fuera de tiempo

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN
SESIÓN PLENARIA DE LA
20 JUN 2006 de 20
El Secretario General

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PÚBLICA

equivale en la práctica a no resolverla y en última instancia viciaría y anularía la eficacia de uno de los objetivos fundamentales del Convenio suscrito.

Parecería más lógico trasladar los criterios de desarrollo de la Fase II a una Modificación Puntual del Planeamiento Vigente, solución que posibilitaría acortar los plazos de ejecución del Planeamiento de una forma notable.

Por otra parte el escenario final desde el punto de vista de planeamiento sería prácticamente el mismo, sólo habría variado el momento y en este caso concreto el momento es lo importante y, por otra parte, se tienen en cuenta para la zona los criterios y previsiones del Avance de Revisión del PGOU.

Asimismo se actuaría dentro de la potestad de planeamiento de la Administración Pública, tal como recoge el Art. 245 de la LS 9/2001. El mismo Artículo admite la posibilidad , entre otras, de la modificación del planeamiento.

Una vez cumplimentada las actualizaciones, exigidas por el Convenio, del Proyecto de Compensación y del Proyecto de Urbanización se procede a redactar la presente Propuesta de Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares en el ámbito del Polígono 13C de las NN.SS., y más concretamente de la Fase II de las definidas en el Convenio repetidamente citado.

3.- SITUACIÓN ACTUAL

En desarrollo de las determinaciones de las NN.SS. el Plan Especial de Reforma Interior del Polígono 13 C ordenó el Sector en dos zonas perfectamente diferenciadas y separadas por una faja de Zona Verde, de 30,00 m. de anchura, orientada en sentido N-S.

Al Oeste de esta Zona Verde se ubicó parte del aprovechamiento residencial con tipología de vivienda Multifamiliar dispuesto sobre dos parcelas diferenciadas:

Parcela D. Destinada a aprovechamiento Residencial Privado

Parcela E: Destinada a aprovechamiento procedente de las TAUS

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE 29 JUN 2009 de 20
El Secretario General,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
PUBLICA

Conformando morfológicamente un espacio destinado a un edificio de carácter unitario y con las características propias de una manzana cerrada.

Al este de la Zona Verde se dispuso el resto aprovechamiento residencial privado en tipología de Vivienda Unifamiliar (Parcelas G, L y M), la cesión correspondiente a guardería (Parcela H), espacio libre Privado (Parcelas C, J y K), así como una pequeña parcela destinada a Centro de Transformación (Parcela I), destinándose el resto del ámbito a Zona Libre Pública (parcela A), viales y aparcamiento (Parcela B) y Zona Verde Pública (parcela F). Distribuyéndose la superficie del ámbito, 26.760,46 m2., entre las parcelas, edificabilidades y ocupaciones conforme con en el siguiente cuadro (Pág. 25 de la memoria del PERI):

PARCELA	SUPERFICIE PARCELA (m2.)	EDIFICABILIDAD S/ PARCELA (m2/m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2.)	% OCUPACION S/ PARCELA	SUP. MAX. OCUPADA (m2.)
A	1.800,93	0,03	54,03	3,00	54,03
B	1.108,76	0,00	0,00	0,00	0,00
C	2.172,00	0,00	0,00	0,00	0,00
D	3.079,42	1,90	5.837,81	50,00	1.539,71
E (TAU)	1.792,00	1,90	3.404,80	50,00	896,00
F	2.565,00	0,03	76,95	3,00	76,95
G	4.098,17	0,92	3.770,31	50,00	2.049,08
H	1.140,00	0,44	500,00	40,00	456,00
I	25,00	0,36	9,00	36,00	9,00
J	995,98	0,00	0,00	0,00	0,00
K	816,60	0,00	0,00	0,00	0,00
L	2.309,35	0,92	2.124,60	50,00	1.154,67
M	1.462,50	0,92	1.345,50	50,00	751,25
N	3.394,75	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	26.760,46	0,6399 (media)	17.123,00	-	6.986,49

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de H...
APROBADO PROVISIONALMENTE EN
SESIÓN PLENARIA DE FECHA
20 JUN 2006 de 20.....
El Secretario General

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES. SECRETARIO. FE PUBLICA

4.- EL CONVENIO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Con fecha 7 de Noviembre de 2003 el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares y Obras y Proyectos Grupo Inmo S.A. suscriben Propuesta de Convenio en el que se establece, en su Estipulación PRIMERA, una Programación Temporal para las obras de Urbanización y Edificación del PERI del Polígono 13C de las NN.SS. de Alcalá de Henares.

De acuerdo con dicha programación se establecen dos Fases temporales de actuación denominadas FASE I y FASE II, coincidentes con las Zonas 1 y 2 reflejadas en el Plano Anexo a dicho Convenio:

FASE I: Situada al oeste de la unidad, y que abarcaría tanto la Parcela D como la Parcela E (parcela TAU) así como la parcela F, destinada a Zona Verde y parte de la parcela A (zona libre pública) y de la parcela B (viales y aparcamiento).

FASE II: Que abarcaría el resto del ámbito.

De acuerdo con esta propuesta la superficie de cada una de las fases sería:

FASE I	.....	8.846,59 m2.
FASE II	.....	17.913,87 m2.
TOTAL PERI	.....	**26.760,46 m2.**

Asimismo en la Estipulación SEGUNDA de la mencionada Propuesta de Convenio se acuerda la monetarización de las TAU previstas en el PERI, valorada en 2.455.591,00 €.

Este Acuerdo de monetarización que se perfeccionó el 19 de Enero de 2004 mediante el pago por parte de "OBRAS Y PROYECTOS GRUPO INMO S.A." de los señalados 2.455.591,00 €.

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PÚBLICA

5.- MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL CUADRO DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA CAM

5.1.- TIPOLIGIA EDIFICATORIA

El Artículo 37 de la Ley 9/2001 establece la división del suelo urbano (consolidado ó no) debe entenderse en áreas homogéneas, que deberán delimitarse atendiendo a los criterios de homogeneidad tipológica y funcional respecto del núcleo urbano de la ciudad.

Específica el artículo que los criterios de delimitación de cada área homogénea en suelo urbano deben coincidir en consonancia con el párrafo anterior con unidades tradicionales consolidadas y de similares características morfológicas y funcionales, claramente identificativas con respecto a otras zonas, que nos lleva de manera inequívoca a identificarlo con barrios ó zonas que comparten determinadas características urbanas.

Atendiendo no solo a los condicionantes urbanos, sino al encalve físico del denominado polígono 13C, es evidente que se localiza en un entorno de suelo urbano de uso predominantemente residencial delimitado entre la Via Complutense y Avda del Val y atravesando la C/ Ávila y por la C/ Lope de Figueroa . Comparte todo este entorno un uso característico residencial, con claro predominio de las tipologías multifamiliares, en bloques de cuatro, cinco y siete alturas así como la presencia de la tipología unifamiliar adosada en menor medida. Por otra parte la situación de polígono sobre la Via Complutense le confiere el carácter de fachada urbana en esta zona de ensanche, siendo necesaria la definición de tipologías edificatorias en bloque en cualquiera de sus variantes y alturas variables.

En un sentido norte Sur nos estamos refiriendo a los polígonos y sectores 13D, 7A, 13B, y 4B, todos ellos desarrollados y consolidadas en un período de tiempo que abarca de los años 80 a los 90.

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PÚBLICA

La presencia mayoritaria en toda esta zona de la ciudad de usos residenciales de características similares tanto en tipología edificatoria, como del trazado urbano que le confiere continuidad e interrelación entre los sectores y polígonos mencionados, entre los que se encuentra el 13C, constituyendo, entendemos, de acuerdo al mencionado articulo de la Ley 9/2001, un área homogénea no sólo por similitudes físicas sino por determinados parámetros urbanísticos como veremos a continuación.

Como hemos indicado, el desarrollo de toda esta amplia zona ha recorrido un periodo de unos veinte años, iniciándose en las antiguas Normas Subsidiarias, de las que proceden la mayoría de los instrumentos de planeamiento con las características también que muchos de ellos fueron ejecutadas estando ya vigente el PGOU del año 1991. El polígono 13C, es un paradigma, quizás máximo, de las vicisitudes que influyeron en la gestión y desarrollo de estos polígonos. El PGOU, sólo intervino directamente en la Ordenación del Polígono 13D, a través de la aplicación directa de la Ordenanza (Clave) 04.- Condominio.- como suelo urbano consolidado, la presencia de bloques multifamiliares de cuatro alturas, que reafirme las características morfológicas del área, a las que no puede ser ajena la Fase II del PERI del 13C.

Como se ha indicado, los distintos polígonos y sectores de éste área de suelo urbano, se han desarrollado con diversas figuras de planeamiento, justificadas en el momento cronológico de la formulación y el marco urbanístico de referencia. Abarcan Estudios de Detalle y Planes Parciales con la salvedad ya indicada del Sector 13D. Todos ellos están vigentes y han sido asumidos como propios por el PGOU.

5.2-DETERMINACION DEL APROVECHAMIENTO EN LA FASE II

En el aspectos que nos ocupa los datos de los aprovechamientos e indices de edificabilidad, son los siguientes:

POLÍGONO 7A

Figura del Planeamiento: Estudio de Detalle

Fecha de aprobación: 17-05-88

Edificabilidad: 3,5 m3/m2

Tipologia: Vivienda Multifamiliar en 7 y 8 plantas

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES. SECRETARIO. FÉ PUBLICA.

POLÍGONO 11B

Figura de planeamiento: Estudio de Detalle

Fecha de aprobación: 1980

Edificabilidad máxima: 5m3/m2

Tipologia edificatoria: Vivienda multifamiliar de 5 a 6 alturas

Vivienda unifamiliar adosada.

POLÍGONO 13B

Figura de Planeamiento: Plan Parcial

Fecha de Aprobación: 1987

Edificabilidad sobre el Sector: 0,419 m2/m2

Tipologia edificatoria: Vivienda unifamiliar adosada y aislada

POLÍGONO 13D

Figura de Planeamiento: PGOU

Fecha de Aprobación: 1991

Ordenanza de aplicación directa: CLAVE 04.- Condominio

Edificabilidad: 1m2/m2

Tipologia edificatoria: Pequeño bloque de vivienda multifamiliar de tres plantas

Puede comprobarse como los índices de edificabilidad, una vez reconvertidos a superficie, son: 1,16 m2/m2(3,5m2/m2/3); 1,66 m2/m2 (5 m3/m2/3); 0,4194 m2/m2 y 1 m2/m2, no varían excesivamente de unos polígonos a otros a excepción del polígono 13B,' aunque en este sentido hay que puntualizar que en sectores tipologicamente similares a él, el PGOU ha fijado a través de las ordenanzas, edificabilidades del 1 m2/m2.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA
24 de JUN 2008 de 20
El Secretario General

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FE PUBLICA

Tomando como referencia estos polígonos y sectores cercanos al polígono 13C que comparten características urbanas, se aprecia un aprovechamiento o índice de edificabilidad de 1,0598 m2/m2 como media entre ellos con un máximo de 1,36 m2/m2 y un mínimo de 0,419 m2/m2. En base a estos datos podemos considerar perfectamente asumible y justificable en el ámbito del área homogénea, el aprovechamiento de 0,9 m2/m2, para la fase II del Polígono 13C, tal como fija la estipulación quinta del Convenio Urbanístico aprobado en 2003. Lo estimamos razonablemente factible en la medida que es la media de los índices contenidos en el Convenio y su asunción , no supone ningún aumento en el aprovechamiento respecto a los sectores de su entorno, sino todo lo contrario, y tampoco sería excepcional respecto de aprovechamiento fiados por el PGOU, para determinados enclaves de la ciudad, de similares características urbanas.

Así pues consideramos ajustado a las condiciones y parámetros urbanísticos del entorno del Polígono 13C, el índice de edificabilidad mencionado, fijado para la Fase II.

6.-CESIONES

La edificabilidad correspondiente a la Fase I, del Plan Especial del Polígono 13C, se estableció en 9242,61 m2. La edificabilidad reconocida mediante esta Modificación del PGOU a la Fase II, del Plan Especial del Polígono es de 16.122,48 m2 obtenida de la aplicación del índice de edificabilidad propuesto de 0,9 m2/m2 sobre su superficie.

El conjunto de la edificabilidad de ambas fases del Plan Especial del Polígono es de :

Fase I:	9.242,61 m2
Fase II:	16.122,48 m2
TOTAL	25.365,09 M2

Aplicando sobre esta edificabilidad el porcentaje establecido para redes locales en el Art. 36.6.a) de la Ley 9/2001, para suelo urbano no consolidado, se obtendría la siguiente magnitud:

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PUBLICA

CESIÓN A REDES LOCALES: 30%

25.365,09 m2 X 0.3 = 7.609,53 m2 de suelo en el ámbito de la totalidad del Sector 13C, de los cuales el 50% como mínimo se destinará a espacios libres arbolados:

7.609,53 m2 X 0.5 = 3.804,76 m2

Establecidas estas cuantías de superficie de suelo, exponemos las siguientes determinaciones:

1.- La Fase I, actualmente en ejecución, ha cedido en su ámbito la siguientes superficies, según el Plan Especial aprobado y de acuerdo al Convenio Urbanístico celebrado;(Anexo II).

A1.- Zona libre pública:	758,56 m2
F.- Zona Verde pública:	2.565,00 m2
TOTAL VERDE PUBLICA:	3.323,56 M2

La denominada zona A1.- corresponde a una franja de protección establecida en el PGOU entre las parcelas edificables y la actual Vía Complutense (Antigua N-II).

2.- La Fase II, supeditada a la Modificación Puntual del Plan Especial del Polígono, deberá establecer las cesiones restantes hasta completar las determinadas por el art. 36.6.a) de la Ley 9/2001, y que se cifrarán en:

7.609,53 m2 – 3.323,56 m2 = 4.285,97 m2.

De esta cantidad, como mínimo, 481,2 m2 será de espacios libres, hasta completar el porcentaje sumándose a las cesiones de la Fase I. En este sentido, hay que precisar que al igual que ocurría en la Fase I, en esta Fase II el PGOU establece una franja de protección , en prolòngación de la A1 respecto de la Vía Complutense denominada en A2 y cuya cuantía es de 1.042,37 m2 según la documentación gráfica adjunta al Convenio, y que la Modificación del Plan Especial, debe asumir como

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARÍA GENERAL PLENO

determinación prefijada, Esta superficie correspondiente a la franja A2, supera la superficie mínima de suelo cuantificada anteriormente para determinar el porcentaje del 50% de Zonas Libres. En consecuencia los espacios libres de ambas fases suman:

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

Fase I: 3.323,56 m2

Fase II: 1.042,37 m2

TOTAL ZONAS LIBRES: 4.365,93 M2 que representan el 67,27 % del total de las cesiones a redes locales.

Como resultado de las anteriores cifras la superficie de suelo que hay que reservar en la Fase II, hasta completar el porcentaje total de las cesiones a Redes Locales de la Modificación del Plan Especial del Polígono 13C, es de 3.243,6 m2, que se destinarán a zonas de equipamientos y servicios públicos, según los criterios del art. 36.6.a) de la Ley 9/2001.

Alcalá de Henares, Julio 2005

Antonio Tornero

Arquitecto Municipal

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

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 128.- Plano de Códigos

2.- Documentación Modificada

1.1.- PLANO nº 3.- Calificación del Suelo

1.2.- PLANO Nº 128.- Plano de Códigos

Alcalá de Henares, Julio 2005-
El Arquitecto Municipal
Antonio Tornero

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PUBLICA

PLANO ACTUAL

BD

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PUBLICA

BD

PLANO MODIFICADO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PUBLICA

BD

PLANO ACTUAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PUBLICA

BD

PLANO MODIFICADO

DILIGENCIA. La extiendo yo, el Secretario, para hacer constar que este expediente es copia del que ha sido visto por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 3 de noviembre de 2006, para su remisión a la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Alcalá de Henares, 6 de noviembre de 2006

EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
CONCEJALÍA DE URBANISMO, VIVIENDA
Servicio de Planeamiento y Supervisión de Proyectos
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PUBLICA

Ref.M.R.

(1[illegible]-modificación).

ADENDA A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PGO DE ALCALÁ DE HENARES EN EL AMBITO DEL POLIGONO 13-C.

6.- CESIONES.

La edificabilidad correspondiente a la Fase I, del Plan Especial del Polígono 13C, se estableció en 9.242,61 m2. La edificabilidad lucrativa reconocida mediante esta Modificación del PGOU a la Fase II, del Plan Especial del Polígono es de 16.122,48 m2 obtenida de la aplicación del índice de edificabilidad propuesto de 0,9 m2/m2 sobre su superficie.

El conjunto de la edificabilidad lucrativa de ambas fases del Plan Especial del Polígono es de 9.242,61 + 16.122,48 = 25.365,09 m2, lo cual representa un incremento de edificabilidad respecto al planeamiento vigente con 17.123,00 m2 edificables, de 8.242,09 m2

Teniendo en cuenta la edificabilidad total que propone la Modificación, el porcentaje establecido para redes locales según el Art. 36.6.a) de la Ley 9/2001 para suelo urbano no consolidado, se obtendría la siguiente magnitud:

25.365,09 m2 X 0.3 = 7.609,53 m2 de suelo en el ámbito de la totalidad del Sector 13C, de los cuales el 50% como mínimo se destinará a espacios libres arbolados, es decir 7.609,53 x 0,5 = 3.804,76 m2, y otro tanto para dotación de equipamientos.

Como quiera que la Fase I ha cedido en su ámbito las superficies de A1 con 758,56 m2 y F con 2.565,00 m2, es decir la suma de 3.323,56 m2, seria necesario suplir en la Fase II la diferencia. Sin embargo como la ley 9/2001 no admite disminución en las zonas verdes, articulo 69, es necesario mantener la previsión del planeamiento originario, que llega entre las dos Fases a 4.365,93 m2, lo cual representa para la fase II la obligación de ceder la diferencia de 4.365,93 – 3.323,56 = 1.042,37 m2.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
DOY FÉ PÚBLICA

Así mismo como en la Fase I no se ha previsto superficie alguna para la dotación de equipamiento local, en la Fase II es necesario localizar suelo con la superficie mínima de 3.804,76 m2, lo cual representa añadir a la prevista por el planeamiento vigente de 1.140,00 la superficie de 3.804,76 – 1.140,00 = 2.664,76 m2.

Estableciendo el siguiente cuadro comparativo, se puede deducir según el Planeamiento vigente,

FASE	I	II	SUMA
Superficie	8.846,59 m2s	17.913,87 m2s	26.760,46 m2s
Edificabilidad	9.242,61 m2c	7.880,40 m2c	17.123,01 m2c
Zonas verdes	3.323,56 m2s	1.042,37 m2s	4.365,93 m2s
Equipamiento	0,00	1.140,00 m2s	1.140,00 m2s

Y con el Planeamiento que se propone,

FASE	I	II	SUMA
Superficie	8.846,59 m2s	17.913,87 m2s	26.760,46 m2s
Edificabilidad	9.242,61 m2c	16.122,48 m2c	25.365,09 m2c
Zonas verdes	3.323,56 m2s	1.042,37 m2s	4.365,93 m2s
Equipamiento	0,00	3.804,76 m2s	3.804,76 m2s

Con lo cual se observa que las zonas verdes se mantiene con un exceso sobre la cuantía mínima del 0,15 sobre la edificabilidad y que las dotaciones de equipamiento coinciden con el 0,15 sobre la edificabilidad.

Alcalá de Henares, Septiembre 2006

El Arquitecto Municipal,

Miguel Rosado Gámir

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
CONCEJALÍA DE URBANISMO
PLANEAMIENTO Y SUPERVISIÓN DE PROYECTOS