EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PUBLICA

EXCMO.AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº27

EL ARQUITECTO MUNICIPAL: ANTONIO TORNERO DE BLAS

BD

INDICE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PUBLICA

1.- MEMORIA

2.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.- ANTECEDENTES

4.- CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES Y ALCALÁ INDUSTRIA, S.A. - COINTRA, S.A.

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

6.- FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DE LA U.E 27

ANEXO I

ANEXO II

ANEXO III

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 19/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
16 JUL 2007
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO INFORMANTE

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO

MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCALA DE HENARES
UNIDAD DE EJECUCIÓN 27.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO INICIALMENTE EN SESION PLENARIA DE FECHA
19 de JULIO de 2007
El Secretario General,

MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN

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

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
16 JUL 2007
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO INFORMANTE

La Ley del Suelo de 1998

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 19/XII/07
Madrid
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DE AREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO
(P.D.F. Resolución 1167/07 de 25 de Julio)

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...".

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA
17 OCT. 2006
El Secretario Hª General

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 de 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".

AYTO. DE ALCALA DE HENARES · SECRETARIO · FÉ PUBLICA

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 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

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

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 importantes procesos".

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PÚBLICA

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".*

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESION PLENARIA DE ... DE ... DE 20...
El Secretario General,
11 OCT 2006
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES · SECRETARIO · FÉ PUBLICA ·

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):

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PÚBLICA

"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 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

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO por ACUERDO PLENARIO EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA
7 OCT 2006
de ... de 20...
El Secretario General

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
FEDATARIO PÚBLICA

manera mas adecuada al interes 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

La presente modificación tiene como finalidad reordenar el suelo urbano del Sector 42-A destinado a Deportivo Privado en la parte vacante del mismo.

La parcela que alberga el uso deportivo viene desarrollando su actividad desde los años 70 con instalaciones que cumplen en grado suficiente las expectativas y necesidades de la zona, concebida en su día para el uso y disfrute de los empleados de la Industrias COINTRA, S.A. y ALCALA INDUSTRIAL, S.A.

El devenir de los tiempos y los sucesivos procesos de transformación, consecuencia de la crisis de la industrial, afectaron en gran medida a las que en los años 60 eran industrias punteras en Alcalá de Henares, pasando por distintos procesos de crisis repercutiendo negativamente en el empleo y afectando a gran número de trabajadores.

La continua búsqueda de nuevos mercados, que mantengan la estabilidad de la empresa y de los empleos, provocan la necesidad de adaptación de al actividad y de los procesos de producción a las nuevas demandas y tecnologías lo que a su vez requiere de fuertes inversiones que necesariamente pasan por la optimización de los recursos de los que disponen.

APROBADO POR LA Junta de Gobierno Local de Henares PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA 17 de OCT. 2006 de 20..... El Secretario General

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

Uno de estos recursos es el suelo del que las mercantiles citadas son propietarias, suelo que es necesario para la ampliación de sus instalaciones actuales lo que garantiza a largo plazo la continuidad de la industria, el mantenimiento de los puestos de trabajo y la creación de nuevos empleos tanto directos como inducidos.

Esta necesidad de suelo industrial en la zona y junto a las instalaciones existentes son las que se han valorado para llevar a cabo la presente modificación con la que, sin perjuicio y menoscabo de la instalaciones deportivas existentes, las cuales se mantienen en su totalidad ,y considerando que dada la zona donde se encuentran ubicadas – polígonos industriales- no es necesaria ni previsible la ampliación de las mismas, dado que nacieron como se ha expuesto para el uso y servicio de sus empleados, se persiguen los siguientes objetivos:

1.- Reordenar los suelos vacantes del antiguo polígono 42A de suelo urbano a los efectos de poder recuperar para uso industrial los sobrantes carentes de uso efectivo en la actualidad e infrautilizados por el deportivo privado.

2.- Crear una UE en un área homogénea en si mismo considerada a la que se asigna la edificabilidad de 0,6 m2/m2 acorde con la intensidad edificatoria del entorno.

3.- Contribuir al mantenimiento de la industria implantada en la ciudad facilitando su viabilidad y sus proyectos de futuro a medio y largo plazo.

4.- Mantener la estabilidad de los empleos actuales y la creación de nuevos puestos de trabajo tanto directos como inducidos.

Dado el horizonte previsto para la entrada en vigor de la revisión del vigente P.G. en fase de Avance 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

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA 9 MAR 2006
El Secretario General,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
DE PUBLICO

cambiantes de la realidad social y económica de la ciudad en aras de los intereses públicos generales.

3.- ANTECEDENTES

El PGOU vigente aprobado en 1991 recoge la situación previa existente del Polígono 42A de suelo urbano industrial en la situación en la que se encontraba aplicando a la zona de las instalaciones deportivas implantadas y en funcionamiento con la CLAVE .- U. ESP. 41.I

4.- EL CONVENIO AYUNTAMIENTO-ALCALA INDUSTRIAL, S.A- COINTRA, S.A.

El Convenio suscrito recoge las consideraciones urbanísticas puesta de manifiesto fruto de la evolución, transformación y necesidades que requieren atención y respuestas eficaces.

En el desarrollo del Convenio se tuvieron en cuenta los objetivos y principios siguientes:

-Contribuir a la mejora de las condiciones urbanas de la unidad y en especial al entorno que se trata, con el mantenimiento y mejora del tejido industrial.

-Contribuir a la expansión y viabilidad de la empresa.

-Potenciar y garantizar el funcionamiento y permanencia del centro deportivo, de forma autónoma e independiente a la parcela objeto de nueva ordenación.

En cuanto a las estipulaciones , los propietarios se comprometen a la cesión del 10% del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución ó su sustitución por el equivalente económico previa valoración.

Cesión así mismo, del porcentaje establecido por el Art. 36 y D.T. 4ª de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad Autonoma de Madrid para redes locales.

Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE FECHA
17 OCT 2008
El Secretario General

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PÚBLICA

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

El Convenio Urbanístico en el que se fundamenta la Modificación Puntual del PGOU , se debería hacer efectivo simultáneamente con la tramitación de la Modificación puntual.

Así pues la Unidad de Ejecución 27, constituye un área homogénea con una superficie total de 59.409,96 m2. 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.

El índice de edificabilidad asignado es inferior en general al establecido por el PGOU, para los polígonos que rodean a la Unidad de Ejecución, la mayoría de ellos, de aplicación directa, como son:

- 0,80 m2/m2 para el Polígono 42-A,
- 0,712 m2/m2 para el Polígono 42-B
- 0,85 m2/m2 y 0,613 m23/m2 para el Polígono 42-D
- 0,75 m2/m2 de la Clave 12.-Industria Exenta- de aplicación en algunas zonas del 42-A (no reguladas por el E.D.)
- y 0,4 m2/m2 y 0,75 m2/m2 para el desarrollo urbanístico del Sector 113.

En resumen puede apreciarse como el índice asignado a la nueva Unidad de Ejecución es perfectamente asumible y justificado en el área homogénea en el que se incluye, máxime si se tiene en cuenta que el Plan General establecía una edificabilidad, que no llegó a consumir , de 0,8 m2/m2 correspondiente a la Clave (Ordenanza) 41 de aplicación directa sobre las instalaciones. En consecuencia es importante subrayar que la aplicación del nuevo índice que se propone, significa una disminución de la edificabilidad en el nuevo ámbito.

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

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO INICIALMENTE EN
COMISIÓN PLENARIA DE FECHA
CONSEJERÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA
El SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y
SUPERVISIÓN DE PROYECTOS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARÍA
SUELO PÚBLICO

El aprovechamiento total es de 35.645,98 m2, resultado de aplicar a la superficie del ámbito de la Unidad de Ejecución (59.409,96 m2), el índice de edificabilidad previsto es de 0,6 m2/m2. El aprovechamiento patrimonializable por los propietarios es el 90% del total, situándose en 32.081,38 m2, debiéndose ceder al Ayuntamiento el 10% del total (3.564,60 m2). Esta cesión se materializará en parcela independiente, totalmente urbanizada y libre de cargas y gravámenes.

Este aprovechamiento de cesión será susceptible de hacerse efectivo mediante una sustitución por su valoración económica, conforme establece el art. 71.2 C) de la Ley 9/2001, previa valoración efectuada por los Servicios Técnicos Municipales, haciéndose efectivo, en su caso, en el Proyecto de Reparcelación.

Conforme a lo establecido en el art. 36 y D:T: 4ª de la Ley 9/2001, se cederán para redes locales 30 m2 de suelo por cada 100 m2 construidos , de los cuales el 50% serán destinados a zonas verdes y el resto a equipamientos y servicios. Estos suelos destinados a redes locales, se entregarán totalmente urbanizados, libres de cargas y gravámenes.

Las condiciones particulares para el desarrollo de la Unidad de Ejecución 27 quedan recogidos en su ficha correspondiente.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
~~PLANIFICACIÓN REGIONAL~~ E.T.
16 JUL 2007
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO
INFORMANTE

Alcalá de Henares, Julio de 2005
Arquitecto Municipal
Antonio Tornero

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PUBLICA

DOCUMENTACIÓN VIGENTE Y MODIFICADA:

1.-Documentación Vigente.

1.1- PLANO nº48 y 55 .- Calificación del Suelo

1.2- PLANO nº 11 .-Clasificación del Suelo

1.3- PLANO nº 116 y 123.- Plano de Códigos

2.- Documentación Modificada

1.1.- PLANO nº 48 y 55.- Calificación del Suelo

1.2.- PLANO nº 11.- Clasificación del Suelo

1.3.- PLANO Nº 116 y 123.- Plano de Códigos

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

BD

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PUBLICA

PLANO ACTUAL

BD

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PUBLICA

PLANO MODIFICADO

BD

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PUBLICA

PLANOS MODIFICADOS

ZONA DE SEGURIDAD DE LA BASE AÉREA DE TORREJÓN DE ARDOZ (MADRID).

Real Decreto 2098/1998, de 25 de septiembre de 1998. Establece las servidumbres aeronáuticas de la base aérea de torrejón de Ardoz (Madrid), sus instalaciones radioeléctricas aeronáuticas y operaciones de aeronaves.

RCL 1992/2310 Legislación (Norma Vigente)
Orden 342/39298/1992, de 7 de septiembre de 1992

MINISTERIO DE DEFENSA
BOE 28 de octubre 1992, núm. 259/1992 (pag. 36507)
EJÉRCITO DEL AIRE. Modifica la Orden 53/1981, de 9-4-1981 (RD 1981/965 y Ap. 1975-85, 14320), que señala la zona de seguridad de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz (Madrid).

BD