

AC: 217107  
ARCHIVO



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA

DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE LA U. A. N°28



EL ARQUITECTO MUNICIPAL: MIGUEL ROSADO GAMIR

BD

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES  
17 AGO 2007  
CONCEJAL DE URBANISMO DE ALCALÁ DE HENARES  
APROBADO PROVISIONALMENTE EN  
SESIÓN PLENARIA DE FECHA  
21 de FEB de 2007  
El Secretario General

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN LA UNIDAD DE  
EJECUCIÓN 28, "EL VAL", DE ALCALÁ DE HENARES.**

**1.- MEMORIA.-**

**1-1.- INTRODUCCIÓN.-**

**1-1-1.- El planeamiento flexible de la Exposición de Motivos de las Leyes del Suelo vigentes en la Comunidad de Madrid**

**1-1-1-1.- 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 públicas 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

**BD**

**CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD**

Plaza Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares Telf.: 918 883 300



AÑOS 2

# AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

CONCEJALÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA

Servicio de Planeamiento y  
Supervisión de Proyectos



1.1.1.2.- La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, manifiesta en su preámbulo que era intención de la Comunidad de Madrid, ya anunciada en la Ley 20/1997 de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo ". *Establecer un marco normativo completo en materia urbanística en el ejercicio de las competencias exclusivas que al efecto le atribuye el Estatuto de Autonomía. Dos eran las condiciones que el legislador consideró necesarias para poder acometer esta tarea: la primera, que se despejase definitivamente el marco legal estatal con influencia en la legislación urbanística autonómica. Esta circunstancia se produjo con la aprobación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. La segunda condición era disponer, desde ese momento, de un periodo suficiente de reflexión -con el que la Ley de Medidas Urgentes, por las especiales circunstancias en que se produjo su elaboración y promulgación, no pudo obviamente contar- para poder definir con la necesaria precisión el amplio marco normativo que ahora se aborda. Es pretensión de la presente Ley que el marco jurídico que se establece, una a su carácter omnicomprendivo 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".*

## 1.1.2.- La flexibilización a través de la Modificación del Planeamiento

### 1.1.2.1.- 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.

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD





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"*.

#### 1.1.2.2.- 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.

#### 1.1.2.3.- En el Plan General de Alcalá de Henares

Establece el apartado 1.5.6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.:

*"Se considerarán modificaciones puntuales del Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de supuestos descritos en la norma 1.5.3 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"*.

#### 1.1.2.4.- 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 con 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.

#### 1.1.2.5.- 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 3º 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).

#### 1.1.2.6.- Viabilidad de la Modificación del Planeamiento

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

### 1.2.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE.-

#### 1.2.1.- Objeto de la Modificación Puntual.-

La presente modificación tiene por objeto la reordenación de aquellos suelos urbanos, ubicados en zonas consolidados de predominio residencial, como este caso, que han quedado en desuso ante el abandono de las instalaciones que albergaron, al no ser ya necesario ó decaer en el servicio que prestaron, encontrándose por el tiempo transcurrido en una posición que no es coherente desde una perspectiva urbanística, a su entorno más inmediato.

Estas circunstancias han propiciado la aparición de unos suelos vacantes en el tejido urbano edificado con el natural abandono y degradación convirtiéndose en muchos casos en vertederos y deposito de todo tipo de materias.

BD



APROBADO PROVISIONALMENTE EN  
SESIÓN PLENARIA DE FECHA  
20 de FEB 2007 de 20.....  
El Secretario General,

CONCEJALIA DE URBANISMO Y VIVIENDA

Servicio de Planeamiento y Supervisión de Proyectos  
SECRETARIO



# AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

Esta situación es inaceptable desde el punto de vista urbanístico en la medida que no solo no genera ciudad, sino que además degrada las áreas de influencia inmediata. Consciente de ello es voluntad del Ayuntamiento en su línea de crear ciudad y restituir aquellos defectos de la Ordenación urbanística producidos por el natural devenir de los tiempos, la de solucionar aquellas zonas enclavadas en áreas urbanas consolidadas donde existan suelos que participen de las características expuestas.

## 1.2.2.- **Ámbito de Actuación.**

El solar donde se propone la Modificación se encuentra en el Camino de los Afligidos, en la acera de los pares justo antes del Molino de la Esgaravita, tiene una superficie de 16.734,00 m<sup>2</sup> según se especifica en el Registro de la Propiedad.

Linda al Norte con el Camino de los Afligidos, viario municipal de pavimentación reciente, al Este con la vía pecuaria denominada "Vereda de la Esgaravita", que discurre paralelamente a uno de los caces del río Henares, al Sur con las viviendas unifamiliares del barrio denominado "El Val" que se accede por la calle Victoria, y al Oeste con el Parque Arqueológico de la Villa Romana del Val.

## 1.2.3.- **Calificación del Suelo.-**

Según el Plan General de Alcalá de Henares, vigente desde su aprobación definitiva en julio de 1991, la calificación del solar es la correspondiente al código, **U.ESP.40.V.**, es decir Suelo urbano de dominio privado (U), Uso global especial (ESP), Ordenanza de aplicación de Equipamientos Institucionales (40), y modalidad de aplicación con posibilidad de planeamiento a desarrollar (V), pretendiendo con la siguiente propuesta de Modificación, **introducir el uso residencial (VIV), en coexistencia con el uso libre (LIB), dedicado a conservación del patrimonio arqueológico, en lugar del uso Especial.**

## 1.2.4.- **Régimen de uso establecido en el Plan General.**

Siendo que las instalaciones de "Finangas S.A." existían sobre el solar con anterioridad a la aprobación y comienzo de vigencia en 1991 del PGO de Alcalá de Henares, este asigna a dicho solar el uso Especial con la Ordenanza 40, utilizando de manera exclusiva el uso pormenorizado característico de Infraestructuras y Servicios Públicos, habida cuenta de la existencia de unos depósitos de gas propano posicionados de manera predominante sobre una plataforma de hormigón de importantes dimensiones.

La instalación era cabecera de una red de distribución de gas propano que recorría el sur de la ciudad hasta el Paseo de Pastrana, con un estado de calidad de tuberías que justificó su abandono ya desde 1990, cuando "Repsol" adquiere las instalaciones e introduce nuevas redes de gas natural, con centros de distribución conectados a las líneas principales del gasoducto que unen Madrid con Guadalajara.

**CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD**

Plaza Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares Telf.: 918 883 300



A N O 5

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO PROVISIONALMENTE EN  
SESIÓN PLENARIA DE FECHA  
20 FEB 2007 de 20.....  
El Secretario General,  
CONCEJALÍA DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO  
DE ALCALÁ DE HENARES



6

### 1.2.5.- Justificación de la propuesta.

En el caso que nos ocupa la modificación que se propone, afecta a unos terrenos, ocupados en la actualidad por instalaciones privadas, que albergan los depósitos de gas propano que suministraban el servicio a la zona residencial del Val.

La llegada del gas natural a la ciudad incluyendo la zona residencial del Val, ha generado desde hace ya tiempo el abandono de las instalaciones y degradación de las mismas, produciendo un proceso de abandono creador de un impacto negativo en su entorno inmediato, del que participan un colegio y las viviendas de la zona adyacentes.

Consideramos por tanto que en este caso coinciden plenamente los factores que motivan la modificación de las actuales condiciones urbanísticas. El desarrollo de infraestructuras de la ciudad, en este caso la red de gas, ha anulado la necesidad del servicio que prestaban y que el PGOU recogió en su momento, calificándola como zona de equipamiento (Clave 40) de Infraestructuras y Servicios públicos. Esta situación urbanística se mantuvo válida hasta que las instalaciones dejaron de prestar su servicio.

A partir de este momento es en dónde se pone de manifiesto la inadecuación de las condiciones urbanísticas en esta área de suelo, las cuales al dejar de prestar los usos iniciales genera una ausencia total de iniciativa para la renovación del suelo afectado. En estas circunstancias debe considerarse una obligación, adecuar estos suelos a nuevas condiciones urbanísticas acordes con un entorno, que promueva y facilite su desarrollo, en la medida que ésta iniciativa debe ser objetivo consustancial de cualquier ordenación urbanística; servir de instrumento para el crecimiento y renovación de la ciudad. En el caso que nos ocupa consideramos que coinciden todos los factores mencionados, para la modificación de las actuales condiciones urbanísticas de esta área de suelo.

Por otra parte la existencia contrastada de restos arqueológicos de cierta importancia ligadas a la cercana ciudad de "Complutum" inciden también en la justificación de la modificación de las condiciones urbanísticas, como recuperación parcial del ámbito donde se sitúan. Además de las razones señaladas para la propuesta, cabe destacarse como aspecto importante, la captación de parte del suelo para viviendas de protección pública, así como el compromiso de reservar parte de los cupos de vivienda privada para el mismo fin. No cabe duda de que este aspecto de la intervención es francamente favorable, en la medida que permite la creación de segmentos de vivienda pública en áreas como esta, dominada por Sectores consolidados desde hace tiempo y en donde el parque de esa dotación pública es escaso o inexistente.

### 1.3. - La Modificación Puntual dentro del marco legal de la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.

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

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares Telf.: 918 883 300



2005  
AÑO 5

“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 “El Val S.A.”, el cual se hará efectivo simultáneamente con la tramitación de este expediente, justificándose ambos en el marco legal urbanístico referido.

Consideramos que la Unidad de Ejecución nº 28 constituye un área homogénea, y de acuerdo al Art. 37 de la Ley 9/2001, de suelo urbano no consolidado, que abarca la totalidad de dicha área homogénea y constituye una Unidad de Ejecución de propietario único.

### 1.3.1.- Convenio Urbanístico “El Val” Ayuntamiento.

El Convenio Urbanístico suscrito con “El Val S.A.” el 14 de diciembre del 2005, que se acompaña en su integridad, recoge los siguientes objetivos:

1º.- Materializar la transformación del uso global Especial dedicado al uso pormenorizado de Infraestructuras y Servicios públicos desde el dominio privado, al uso global Residencial combinado con usos terciarios y uso Libre con especialidad en la conservación del patrimonio arqueológico.

2º.- Asignar a la unidad el aprovechamiento del entorno homogéneo del mismo uso residencial, es decir del ámbito del Estudio de Detalle del barrio de “El Val”, que tiene el coeficiente de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3º.- Obtención a título gratuito del 10% + 5% = 15% del aprovechamiento urbanístico en una única parcela, colindante con otra donde se ubique el 15% del aprovechamiento restante dedicado a viviendas de protección pública en alquiler para jóvenes con opción a compra, como compromiso libremente asumido por el promotor.

4º.- Concentrar y localizar las cesiones correspondientes a las Redes públicas Locales, 30% sobre el aprovechamiento lucrativo, en colindancia con el Parque Arqueológico de la Villa Romana del Val.

5º.- Restaurar y recuperar para su puesta en valor de los hallazgos arqueológicos existentes, su acondicionamiento y repoblación de arbolado.

Estos dos últimos objetivos obligan a reconsiderar la ubicación del viario que une el Camino de los Afligidos con la calle Victoria que figura en los planos del PGO, habida cuenta que de mantenerse no permitiría la necesaria unidad del ámbito de la “Villa romana del Val”, como se propone en los planos del PGO modificados.

# AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

CONCEJALÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
**APROBADO PROVISIONALMENTE EN**  
**SESIÓN PLENARIA DE FECHA**  
 21 de FEB de 2007  
 El Secretario General

## 1.3.2.- Documentación Vigente y Modificada.

### DOCUMENTACIÓN VIGENTE

- 1.- Plano N° 3.- N° ORDEN 54.- CALIFICACIÓN DE SUELO
- 2.- Plano N° 3.- N° ORDEN 61.- CALIFICACIÓN DE SUELO
- 3.- Plano N° 4.- N° ORDEN 122.- PLANO DE CÓDIGOS
- 4.- Plano n° 4.- N° ORDEN 129.- PLANO DE CÓDIGOS

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
**APROBADO PROVISIONALMENTE EN**  
**SESIÓN PLENARIA DE FECHA**  
 20 de FEB 2007 de 20.....  
 El Secretario General,

### DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

- 1.- Plano N° 3.- N° ORDEN 54.- CALIFICACIÓN DE SUELO (MODIFICADO)
- 2.- Plano N° 3.- N° ORDEN 61.- CALIFICACIÓN DE SUELO (MODIFICADO)
- 3.- Plano N° 4.- N° ORDEN 122.- PLANO DE CÓDIGOS (MODIFICADO)
- 4.- Plano n° 4.- N° ORDEN 129.- PLANO DE CÓDIGOS (MODIFICADO)

## 1.4.- Documentación aneja.

1º.- Convenio Urbanístico.

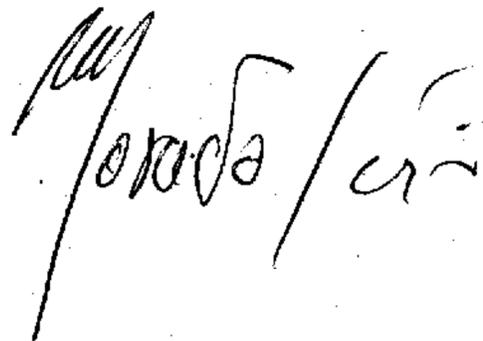
COMUNIDAD DE MADRID.  
 CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS.  
 URBANISMO Y TRANSPORTES  
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
 PLANIFICACIÓN REGIONAL E.T.

17 AGO 2007

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO INFORMANTE

Alcalá de Henares, 10 de Febrero de 2006  
 El Arquitecto Municipal, Director de Servicios de Planeamiento  
 Miguel Rosado Gámir.



# CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares Telf.: 918 883 300



AÑOS