

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE ALCALDIA
DE FECHA 13/5/10
MANIFIESTA QUE EL INFORME TÉCNICO
EL SEPTIEMBRE DE 2010 EN EL REGIMEN ORDINARIO
DE SUBSCRIPCIÓN (P.O.F. Decreto 100 de 2009)



Proyecto de Modificación no sustancial del plan general de Alcalá de Henares para la introducción como uso tolerable el deportivo del grupo III en el extremo oriental de la finca "El Encin"

BD



REGISTRO DE ENTRADA
Ref: 10/268018.9/10 Fecha: 18/06/2010 10:35



Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden Ter.
Reg. Aux. C. Medio Amb. Viv. y Ord. T. (MA)
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial

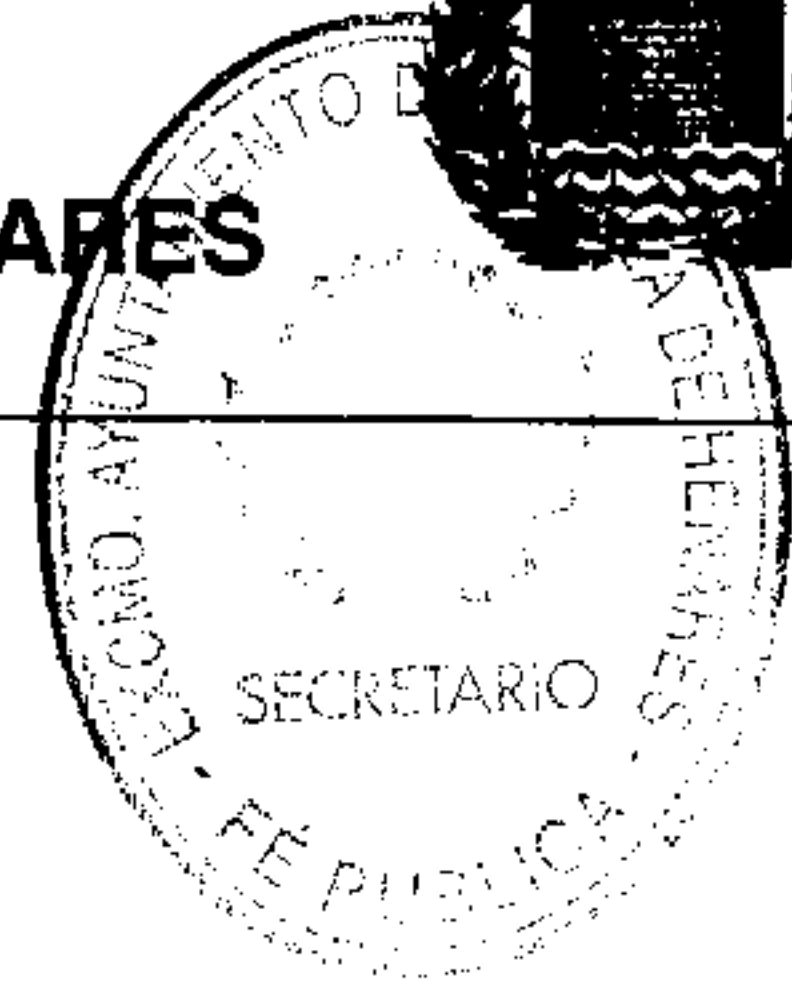
Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión de Urbanismo de fecha 24-6-10, en el que consta la correspondiente diligencia acreditativa de su tramitación en vía municipal.

El cotejo del presente documento con el original, si fuera necesario, se efectuará con el rasterizado que se custodia en esta Dirección General.

Fecha de emisión del informe técnico: 22-6-10

El Técnico Informante:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES



REGISTRO DE ENTRADA

Ref: 10/268018.9/10 Fecha: 18/06/2010 10:35



Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden. Ter.
Reg. Aux. C. Medio Amb. Viv. y Ord. T. (MA)
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

BD



Propuesta aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 15 de junio de 2010, de conformidad con el art. 2.2 del Dto 92/2008 para su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid.

Alcalá de Henares, a 17 de junio de 2010
EL SECRETARIO GENERAL

**PROYECTO DE MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL
DEL PLAN GENERAL DE ALCALÁ DE HENARES
PARA LA INTRODUCCIÓN COMO USO
TOLERABLE EL DEPORTIVO DEL GRUPO III
EN EL EXTREMO ORIENTAL DE LA FINCA
"EL ENCIN".**

BD



**MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
DE LA ORDENACIÓN Y SUS DETERMINACIONES**

BD

1.- **MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES.**

1.1.- **ANTECEDENTES**

1.1.1.- **Planeamiento urbanístico vigente en Alcalá de Henares**

1.1.1.1.- **Plan General**

Alcalá de Henares dispone para la ordenación integral de su territorio, de un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 5 de julio de 1991, publicado en el BOCM de 18 de julio de 1991, así como en el BOE de 14 de agosto de 1991.

1.1.1.2.- **Modificación de elementos del Plan General de Alcalá de Henares en una parte de la finca "El Encin"**

Mediante Resolución de 3 de octubre de 2007 (publicada en el BOCM nº 247 de 17 de octubre), de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se hizo público el Acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 27 de septiembre de 2007, por el que se aprobó definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares en una parte del suelo de la finca "El Encin" (AC.201/07).

Durante la tramitación de esa Modificación se emitieron los Informes sectoriales por las siguientes Administraciones y Organismos públicos por razón de la posible afección de las nuevas previsiones en El Encin a los intereses públicos por ellos tutelados. El contenido de los Informes consta en el expediente y son todos ellos favorables:

Propuesta aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 15 de junio de 2010, de conformidad con el art. 2.2 del Dto 92/2008 para su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid.

Alcalá de Henares, a 17 de junio de 2010

EL SECRETARIO GENERAL

BD



- *Dirección General de Carreteras, del Ministerio de Fomento.*
- *Dirección General de Carreteras, de la Consejería de Transportes e Infraestructuras.*
- *Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural, de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.*
- *Canal de Isabel II.*
- *Confederación Hidrográfica del Tago, del Ministerio de Medio Ambiente.*
- *Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.*

Así como comunicaciones de:

- *Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.*
- *Dirección General de Patrimonio Histórico, de la Consejería de Cultura y Deportes.*

La Modificación del Plan General de septiembre de 2007 consistió en la introducción como tolerable del uso Deportivo, Grupo III, en un ámbito de 163ha de suelo de titularidad de la Comunidad de Madrid en parte de la finca "El Encín", en Alcalá de Henares, calificado con las siguientes clases y categorías:

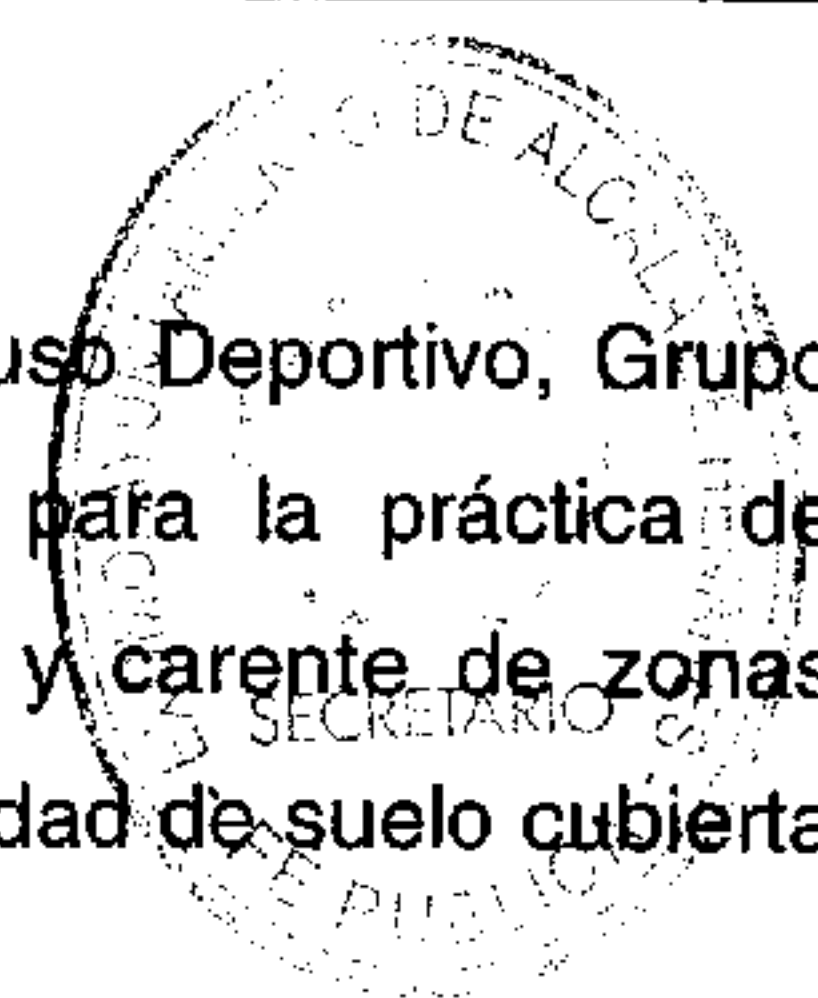
N-ESP 40 V: Suelo Urbanizable No Programado, Uso Global Especial, Equipamientos y Servicios (Clave 40).

R-ESP 40 V: Suelo No Urbanizable, Uso Global Especial, Equipamientos y Servicios (Clave 40).

R-LIB 83 V: Suelo No Urbanizable, Uso Global Libre, Suelo de Especial Protección Agropecuaria (Clave 83).

BL

La Modificación, introdujo en su ámbito, como tolerable el uso Deportivo, Grupo III, de titularidad pública: grandes espacios descubiertos para la práctica de especialidades deportivas de alto consumo de superficie, y carente de zonas edificadas en proporción significativa en relación con la cantidad de suelo cubierta por el uso.



Para ello, creó una nueva Subclave "a" dentro de cada una de las categorías de suelo no urbanizable, en la que el nuevo uso es tolerable y se mantuvieron las restantes determinaciones, del Plan General.

La Modificación afectó a los artículos 6.19.9 y 6.29.7 de las Normas Urbanísticas y a los Planos de Calificación del Suelo No Urbanizable y de Códigos del Plan General.

En el ámbito de la Modificación, cualquiera de los usos pormenorizados de la Clave 40 tiene la condición de uso característico. La Modificación, al establecer la Subclave 40-a, introdujo el Uso Deportivo, Grupo III, de titularidad pública, como uso pormenorizado, manteniendo la condición de uso característico de todos los usos pormenorizados.

En la Clave 83, el Plan General establecía como uso característico el mantenimiento de las actividades agropecuarias y del medio natural. La Modificación consistió en establecer una Subclave 83-a, que introdujo como uso tolerable el Uso Deportivo, Grupo III, de titularidad pública.

BD

1.2 INTRODUCCIÓN

La doctrina teórica y la jurisprudencia han acuñado el “*ius variandi*” como la facultad de la Administración para modificar el ordenamiento y, por ende, al Ayuntamiento para modificar el planeamiento urbanístico municipal, siempre que con ello satisfaga el interés general.

El Tribunal Supremo habla, al respecto, de la potestad innovadora o *ius variandi*, que corresponde al planificador urbanístico, 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 social 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).

1.2.1 Las Modificaciones del Planeamiento en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM 9/01).

A la Modificación de los Planes, la LSCM 9/01, dedica la Sección 4ª “Modificación y revisión de los Planes” del Capítulo V del Título II en cuyos artículos 67 “*Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística*” y 69 “*Modificación de los Planes de Ordenación Urbanística*”, se regulan.

De su lectura se deduce que la LSCM 9/01 considera **alteración de las determinaciones de los Planes** a las revisiones y a las modificaciones de los Planes.

BD

Según el artículo 68 de la LSCM 9/01 **revisión** de un Plan, en general, es la adopción de nuevos criterios que exijan su reconsideración global y supongan en consecuencia la formulación completa del correspondiente Plan.

Según el precepto tienen siempre y en todo caso el carácter de **revisión** las alteraciones que:

- Afecten a la coherencia conjunta de la ordenación desde la escala y el alcance propio del instrumento de que se trate.
- Varíen la clasificación del suelo.
- Disminuyan las superficies reservadas a espacios libres públicos.

La Ley del Suelo estatal LS08 (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo), considera nueva ordenación o **revisión** a *“el ejercicio en forma plena de la potestad de ordenación”* (Disposición Transitoria Cuarta) y conceptúa a la **modificación** como *“una alteración de la ordenación urbanística que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación”*.

El artículo 69 de la LSCM 9/01 en su número 1 define la **modificación** del Planeamiento con carácter residual, pues dice que es toda alteración del contenido de los Planes que no sea revisión.

El número 2 del artículo 69 reitera las limitaciones del artículo 68 para poder considerar modificación a una alteración y añade otras nuevas al decir que la modificación de los Planes, no podrá:

- afectar a la clasificación del suelo,
- disminuir las zonas verdes o espacios libres,
- iniciarse su tramitación, antes de un año desde la aprobación definitiva del Plan que se modifica,
- iniciarse su tramitación después de expirado el plazo fijado en cualquier forma, para su revisión.

BD 11

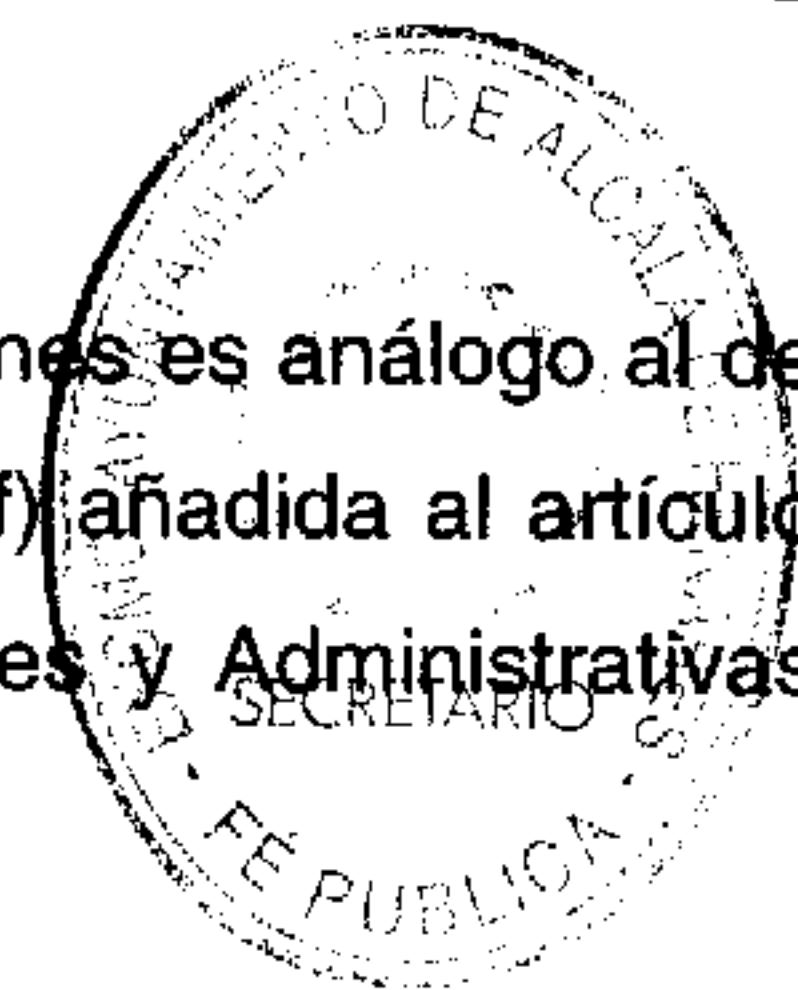
En general la LSCM 9/01 es muy limitativa en cuanto a la posible consideración de una alteración como simple modificación, e introduce con ello, rigidez en el planeamiento urbanístico que normalmente se manifiesta incapaz de prever el futuro con todo detalle y requiere la paulatina modificación de algunos de sus elementos constitutivos para adaptarlos a los requerimientos sociales y al interés general de cada momento.

En particular la letra f) del artículo 57, añadida por la Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, dice que a las **modificaciones no sustanciales**, (concepto que ha de definir un posterior Reglamento de la Ley), no se le aplicarán las limitaciones establecidas en los artículos 68 y 69.

La LSCM 9/01, en su modificación del artículo 57 hecha por la Ley 7/2007, trata de desrigidizar los planes, distinguiendo dos categorías de las modificaciones: las **sustanciales** que siguen el régimen general de limitaciones establecidas en los artículos 68 y 69, y las **no sustanciales**, para las que delega en su Reglamento su definición y a las que no se aplica las limitaciones establecidas por la Ley en sus artículos 68 y 69 sino un procedimiento más sencillo y más rápido que el general, sin merma de las garantías de seguridad jurídica, publicidad y transparencia, permitiendo con ello la adaptación rápida de algunas determinaciones no sustanciales de los planes, a las circunstancias cambiantes de la Sociedad, sin tener que esperar a las lentas revisiones del planeamiento, que han de tener en cuenta una nueva y plena ordenación general de todo el municipio, actividad compleja y procelosa, que requiere un tiempo amplio de reflexión, redacción, tramitación y aprobación.

BD

En cuanto al procedimiento de aprobación de las modificaciones es análogo al de las revisiones (artículo 57 de la LSCM 9/01) si bien la letra f) añadida al artículo por la Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas dice:



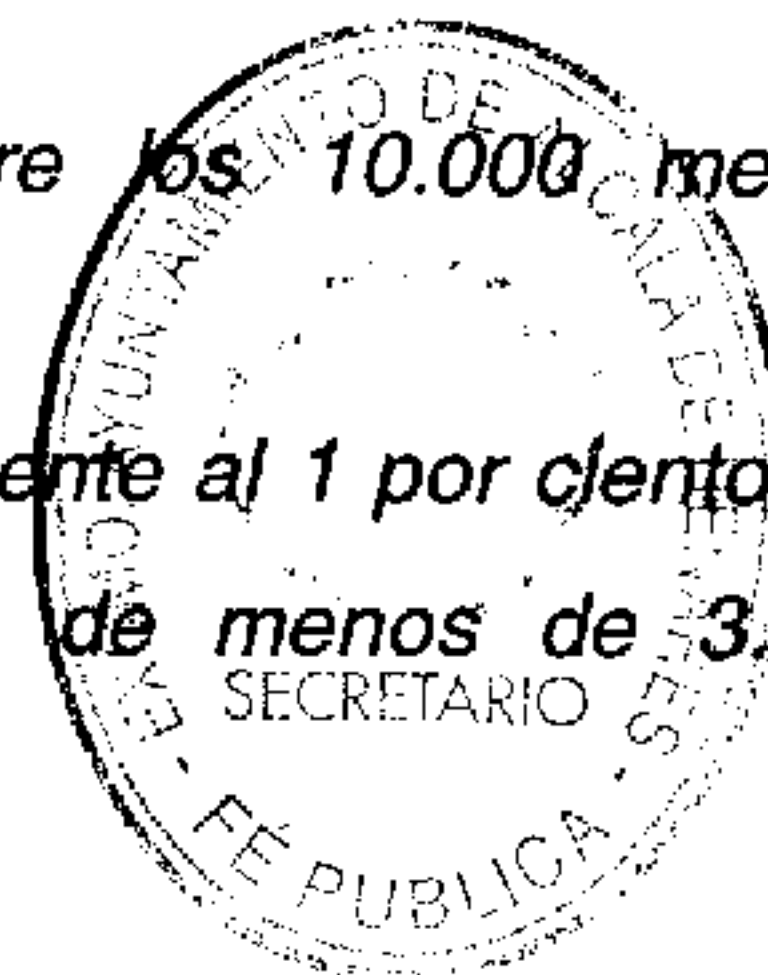
“f) Reglamentariamente se establecerá el procedimiento de tramitación de las modificaciones puntuales del planeamiento urbanístico cuando no supongan modificaciones sustanciales, no siéndole de aplicación el procedimiento establecido en el presente artículo. El Reglamento definirá estas modificaciones no sustanciales a las que no serán de aplicación las limitaciones previstas en los artículos 68 y 69 de la presente Ley...”.

La jurisprudencia habida sobre leyes urbanísticas anteriores había enseñado que las modificaciones de elementos de los Planes, conocidas en la práctica como modificaciones puntuales del planeamiento, podían ser sustanciales o no sustanciales pero se consideraban ambos como conceptos jurídicos indeterminados que había que definir, en cada caso concreto. No obstante se había ido creando una doctrina al respecto, bastante restringida, en cuanto a la apreciación de modificación sustancial, de forma que modificación sustancial se consideraba aquella que presentaba una gran amplitud superficial o cambiaba el modelo de ciudad o de ocupación del territorio, en definitiva constituía una reconsideración de la ordenación global de la ciudad. Consideraba como no sustanciales a las modificaciones de elementos que no afectaban a la totalidad de la ordenación estructural del municipio.

Ahora en la Comunidad de Madrid, el Reglamento de la LSCM 9/01 aprobado por Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno, regula las Modificaciones puntuales no sustanciales y para ello comienza definiendo en el artículo 1.1 lo que considera **modificaciones puntuales no sustanciales** al decir que, como regla general, se consideran como tales *“aquellas de escasa entidad y de alcance reducido y local, que cumplan los siguientes requisitos:*

BD

- a) *Que la superficie de la Modificación no supere los 10.000 metros cuadrados.*
- b) *Que no afecten a una superficie superior al equivalente al 1 por ciento del suelo urbano del municipio. En los municipios de menos de 3.000 habitantes este porcentaje será del 3 por ciento”.*



Exige ahora el Reglamento, que para que una modificación se pueda considerar como no sustancial ha de tener **escasa entidad**, que no sea grande ni extensa y al mismo tiempo que presente un **alcance de su afección reducido y local**, que no afecte a la totalidad de la ordenación sino a una parte de ella de carácter local.

Sin embargo, establece **excepciones** a las limitaciones establecidas para la posible consideración de modificación no sustancial al decir en el número 2 del mismo artículo 1:

“No obstante lo dispuesto en el número anterior, se podrán tramitar modificaciones puntuales no sustanciales que superen los límites mencionados cuando el Ayuntamiento que proponga la Modificación lo haya acordado por mayoría absoluta de la Corporación y se aprecien, tanto por el Ayuntamiento como por la Comunidad de Madrid, especiales razones de interés social o utilidad pública, como en el caso de equipamientos, dotaciones, infraestructuras o servicios”.

En cualquiera de los casos, general y particular, dice el número 3 del mismo artículo que no se considerarán modificaciones no sustanciales y por tanto no se podrán tramitar por el procedimiento reglamentario, sino por el general del artículo 57 de la LSCM 9/01 aquellas modificaciones de cualquier tipo *“que tengan una incidencia negativa en el medio ambiente, la movilidad o las infraestructuras”* y que por tanto han de ser contempladas dentro de la revisión general del Plan que permita tomar medidas de ordenación global que eviten su incidencia negativa en el territorio.

BD

1.2.2 Las Modificaciones del Planeamiento en el Plan General de Alcalá de Henares

Establece el apartado 1.5.6 de las Normas Urbanísticas del Plan General:

“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 los supuestos descritos en la norma 1.5.3 procederá 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

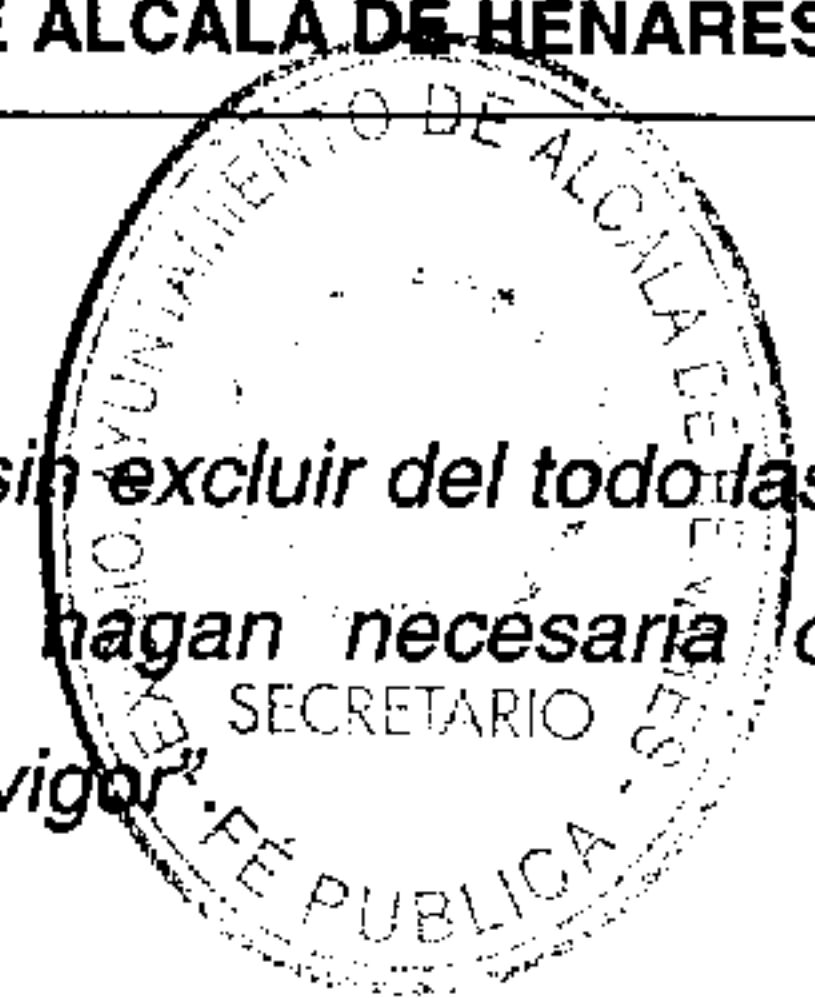
1.2.3 Las Modificaciones del Planeamiento en la Doctrina de Autores

Sin ánimo de exhaustividad, se hace referencia a continuación a la opinión de algunos autores representativos.

Señala González Pérez, en sus *“Comentarios de la Ley del Suelo”* (Ed. Cívitas. Madrid 1988):

BD

¹ Artículos derogados actualmente.



"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".

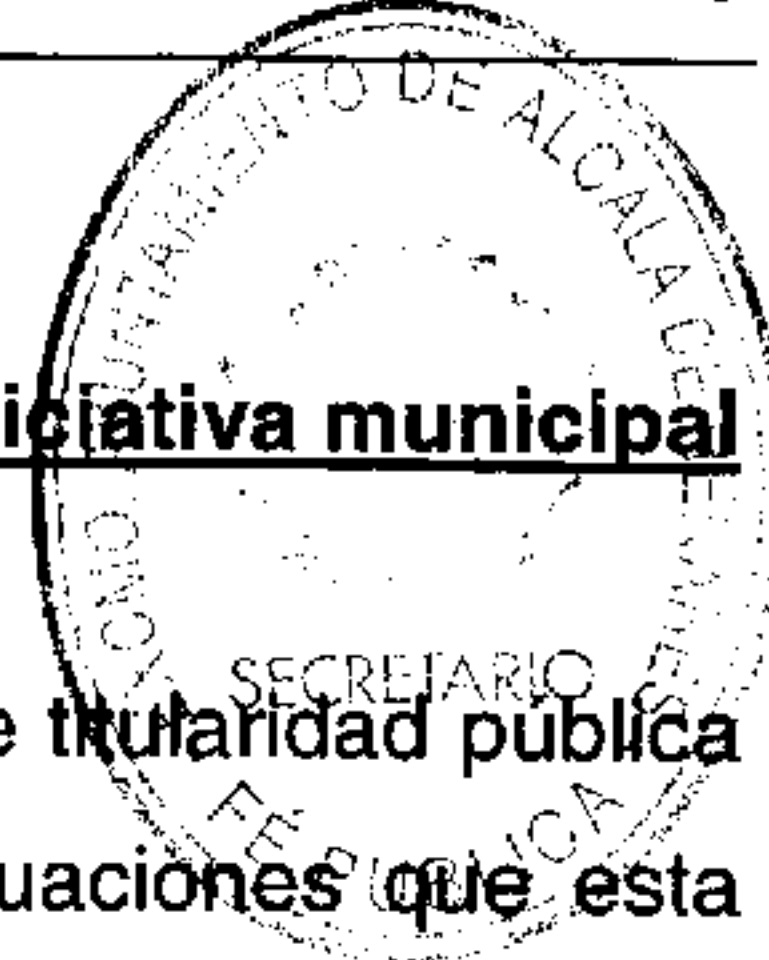
Por su parte, Laso Martínez, en su libro "Derecho Urbanístico" (Ed. Montecorvo. Madrid 1981), dice:

"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

BD



1.2.4 La formulación del Proyecto de Modificación es de iniciativa municipal

En primer lugar porque la Modificación actúa sobre un suelo de titularidad pública y en un segundo lugar por su propio interés, ya que las actuaciones que esta Modificación permitirá llevar a efecto, unidas a las que ya se están desarrollando en las fincas contiguas, generarán una instalación de calidad y de titularidad pública, para el desarrollo de actividades deportivas.

1.2.5 Clasificación del suelo, superficie y titulares de derecho

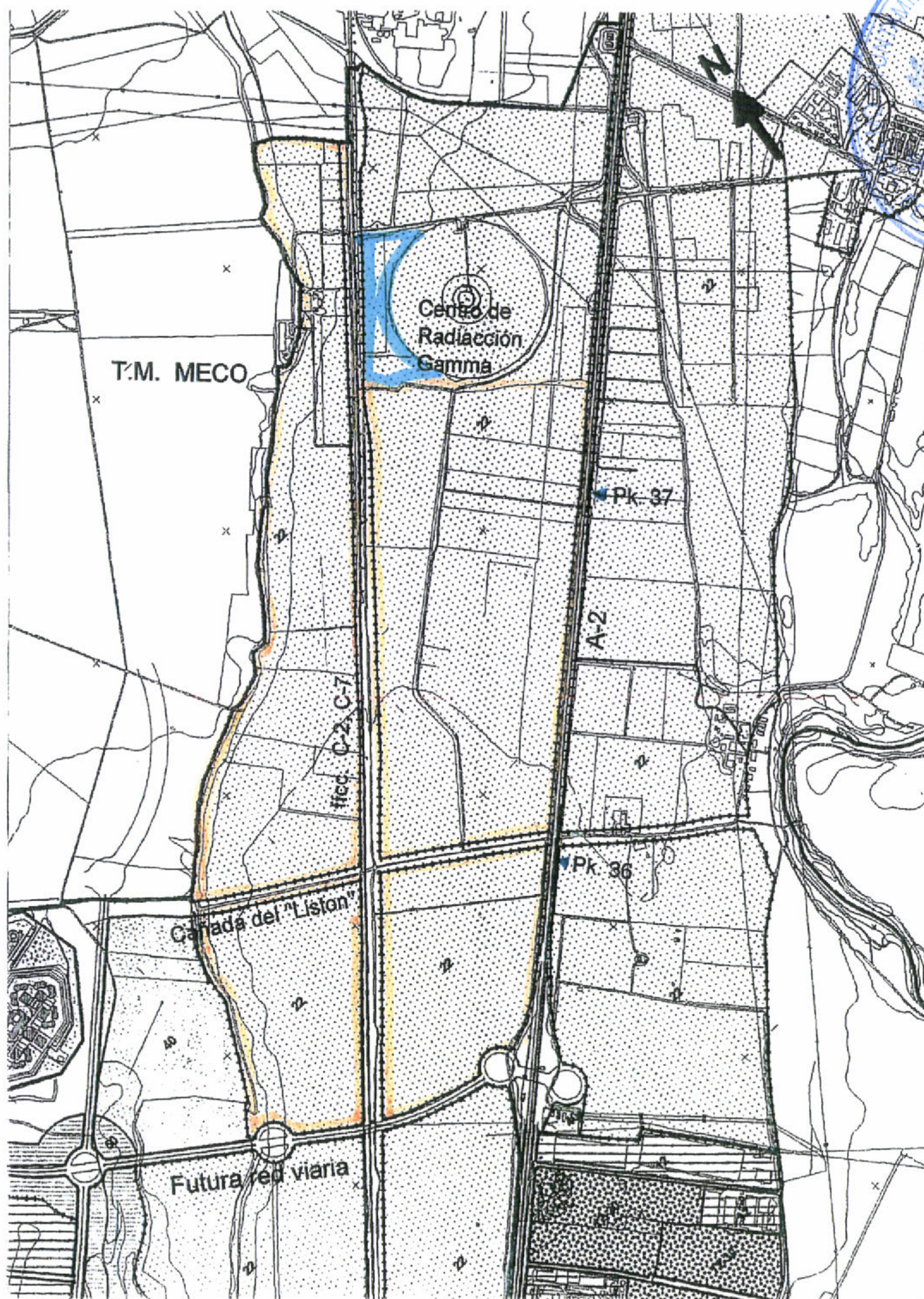
- Clasificación del suelo: Suelo No Urbanizable (R), con uso global libre permanente (LIB), de especial protección agropecuaria (Clave 83 de Ordenanza), remitido a planeamiento a desarrollar (V).
- Superficie: 5 ha
- Titular de derecho: Pública – Comunidad de Madrid.

1.3 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE

1.3.1 Objeto de la Modificación No Sustancial del Plan General.

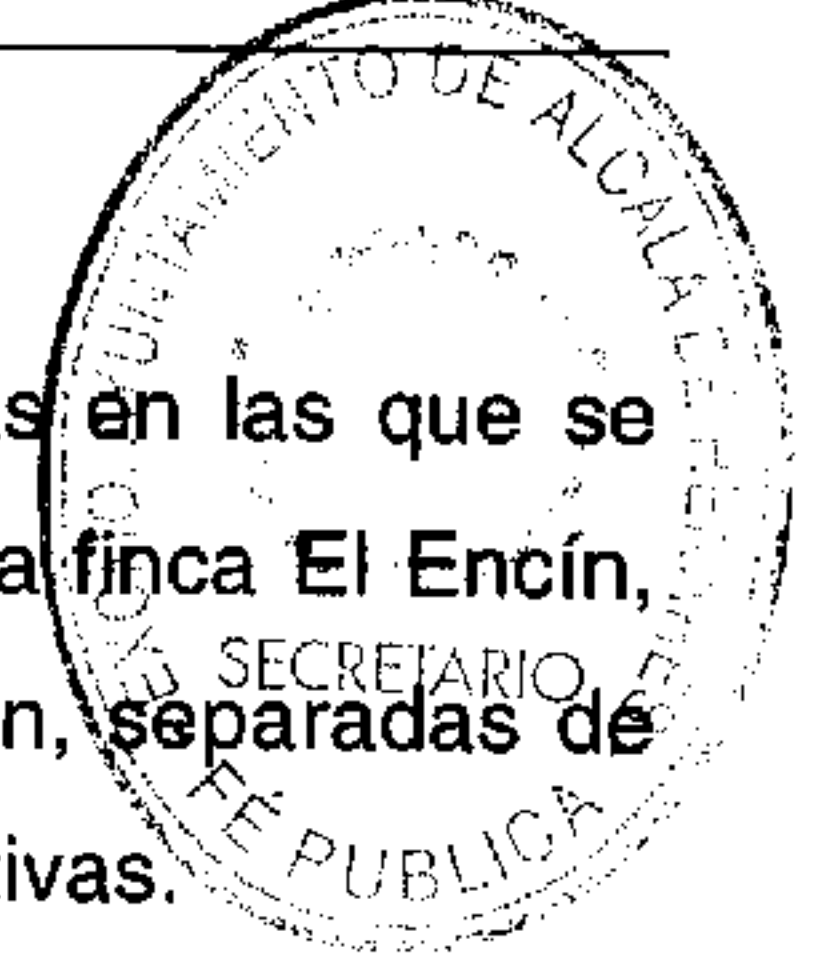
Este Proyecto extiende a la parte más oriental de la finca El Encín las nuevas previsiones desarrolladas por la Modificación aprobada definitivamente en septiembre de 2007. La delimitación del ámbito de actuación del Proyecto, que se grafía esquemáticamente en el siguiente plano realizada en color azul, incluye una superficie de 5 ha aneja al ámbito de 163 ha que, con el mismo fin que la presente, fue objeto de la anterior Modificación.

BD



- Ámbito objeto de la Modificación del Plan General aprobada definitivamente el 27-09-2007
- Ámbito objeto de este Proyecto de Modificación del Plan General

BD



Se recoge de este modo una delimitación rigurosa de las áreas en las que se prevén actuaciones de carácter científico y de investigación en la finca El Encín, que queden completamente excluidas del ámbito de modificación, separadas de aquellas otras en las que se podrán desarrollar actividades deportivas.

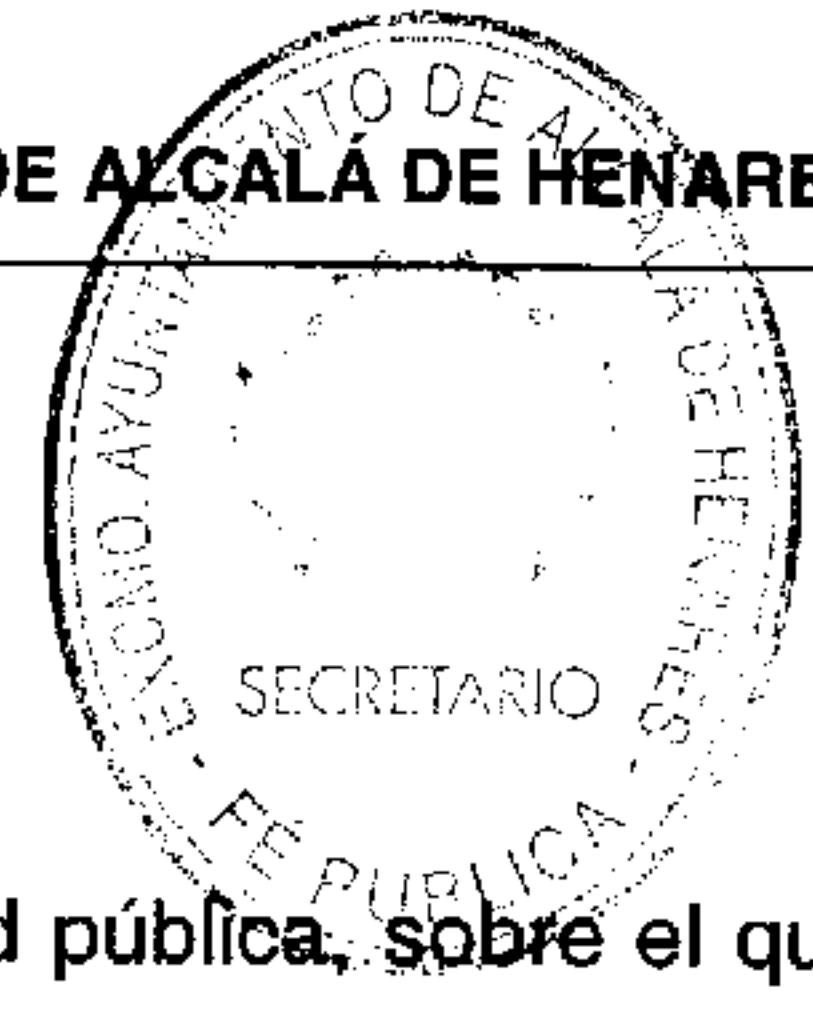
Y así, al igual que en la anterior Modificación de Elementos del Plan General, es también objeto de esta otra Modificación posibilitar el uso Deportivo grupo III, de titularidad pública, incluidas sus instalaciones auxiliares, en la parte más oriental de la finca "El Encín", que es de titularidad pública de la Comunidad de Madrid, localizada entre la línea de ferrocarril C2-C7 y el límite Noroeste del área ocupada por el Centro de Radiación Gamma alrededor del sistema de riego por pivot circular, y dar carta de naturaleza y viabilidad urbanística a la implantación de un Equipamiento Público de nivel general de carácter deportivo.

La Modificación se introduce de igual modo que en la Modificación de septiembre de 2007, mediante la asignación de la subclave "83-a", que particulariza la clave 83, afectando al suelo objeto de este Proyecto que pasa a ser 83-a, en el que específicamente se permite como uso Tolerable el Deportivo grupo III, incluidas sus instalaciones auxiliares.

La delimitación afecta exclusivamente al suelo de titularidad pública, clasificado en el Plan General como suelo no urbanizable de especial protección agropecuaria.

En todo caso el régimen de usos establecido en este Proyecto de Modificación tiene que ser compatible con los usos recogidos en el artículo 29 de la LSCM 9/01, para el suelo no urbanizable de protección.

La modificación propuesta no supone reserva de dispensación alguna ya que es de aplicación exclusiva a suelos de titularidad pública situados en la finca "El Encín" y su destino, deportivo, deberá ser también de carácter público.



1.3.2.- Ámbito de Actuación

El extremo más oriental de la finca "El Encin", de titularidad pública, sobre el que opera este Proyecto de Modificación No Sustancial, conforma un polígono irregular con una superficie aproximada de 5 ha, cuyos límites, también aproximados, son:

- al Noroeste, en línea recta de 460 m, con la línea de ferrocarril de cercanías C2-C7 que cruza la finca "El Encin";
- al Noreste, en línea recta de 295 m, con el resto de la finca, en línea casi perpendicular al ferrocarril de cercanías, tangente al área del Centro de Radiación Gamma, y colindante con una carretera privada interior de la finca "El Encin";
- al Sureste, en línea circular de 725 m, con el área destinada a Centro de Radiación Gamma delimitada por un sistema de riego por pivot circular de 230 m de radio;
- al Suroeste, en línea recta de 295 m, con resto de la finca, en línea perpendicular al ferrocarril de cercanías, tangente al área de Centro de Radiación Gamma, y que coincide con el ámbito objeto de la anterior Modificación del Plan General ya aprobada.

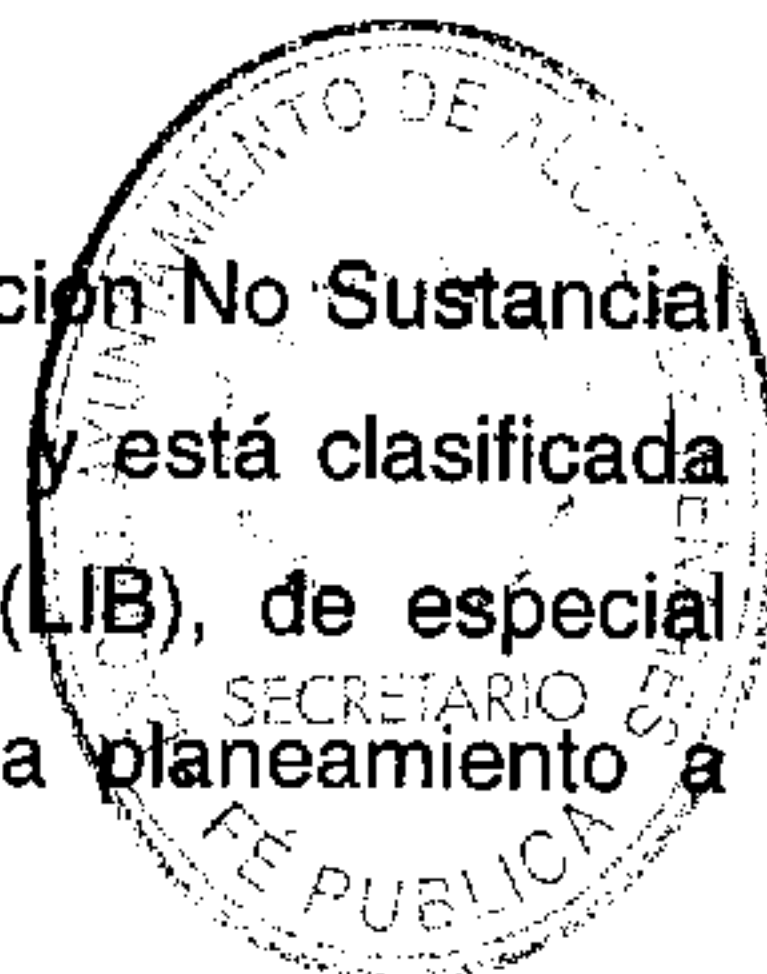
BD



BD

1.3.3 Clasificación del suelo

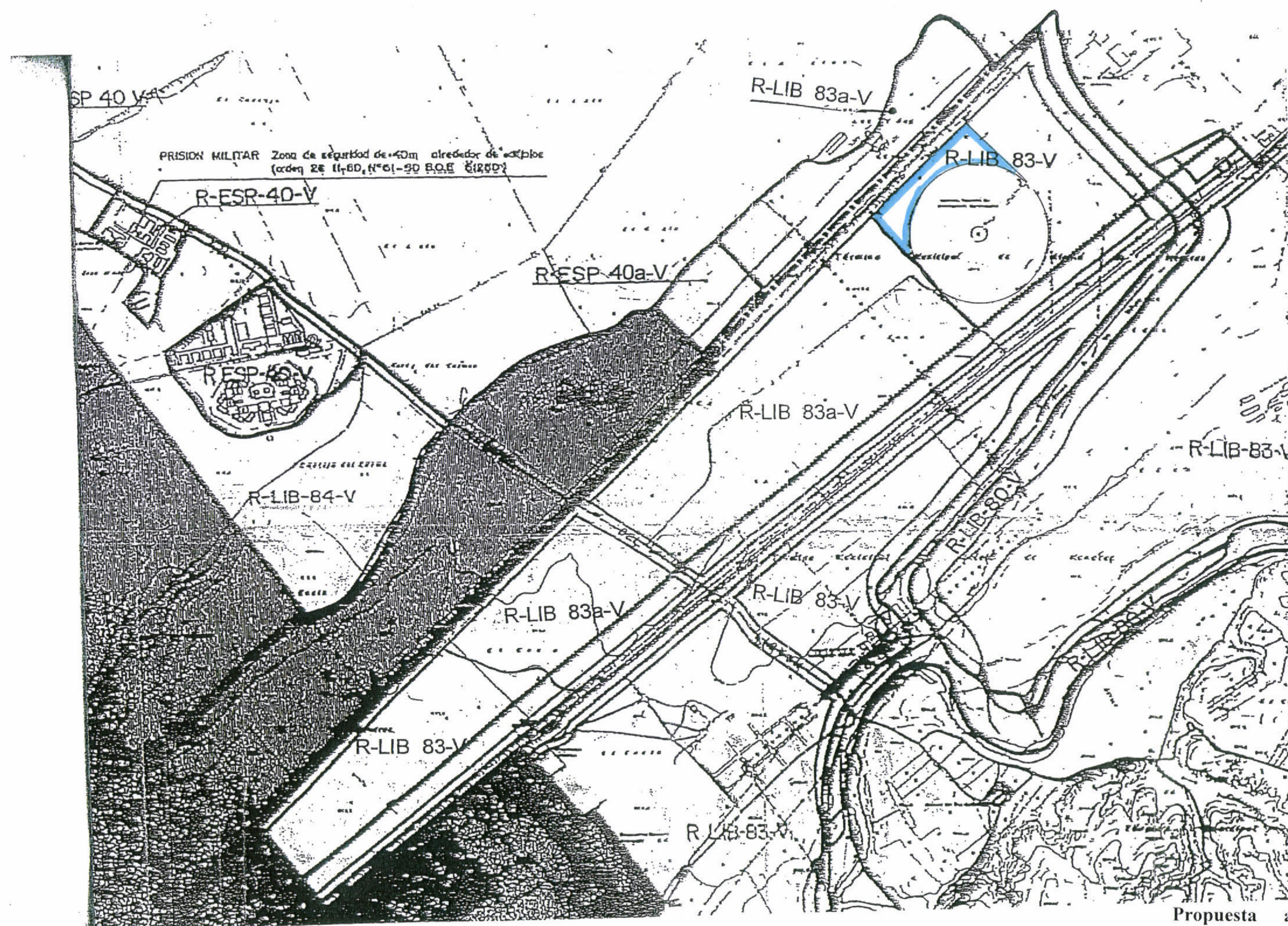
La parte del suelo que es objeto de este Proyecto de Modificación No Sustancial (5 ha), está dentro de la finca de titularidad pública "El Encin" y está clasificada como no urbanizable (R), con uso global libre permanente (LIB), de especial protección agropecuaria (clave 83 de Ordenanza), remitido a planeamiento a desarrollar (V).



En las páginas siguientes, no escaladas, se recogen parcialmente el plano nº 6' "Calificación del suelo no urbanizable", hoja 535 (3-4') y nº de Orden 164' resultante de la anterior Modificación aprobada definitivamente el 27-09-2007, y el plano de códigos nº 4', con la hoja con número de Orden 88', en los que se grafían las determinaciones de calificación que afectan al ámbito de este Proyecto.

En estos planos se destaca en color azul la delimitación de la zona objeto de este Proyecto de Modificación No Sustancial.

BD



BD

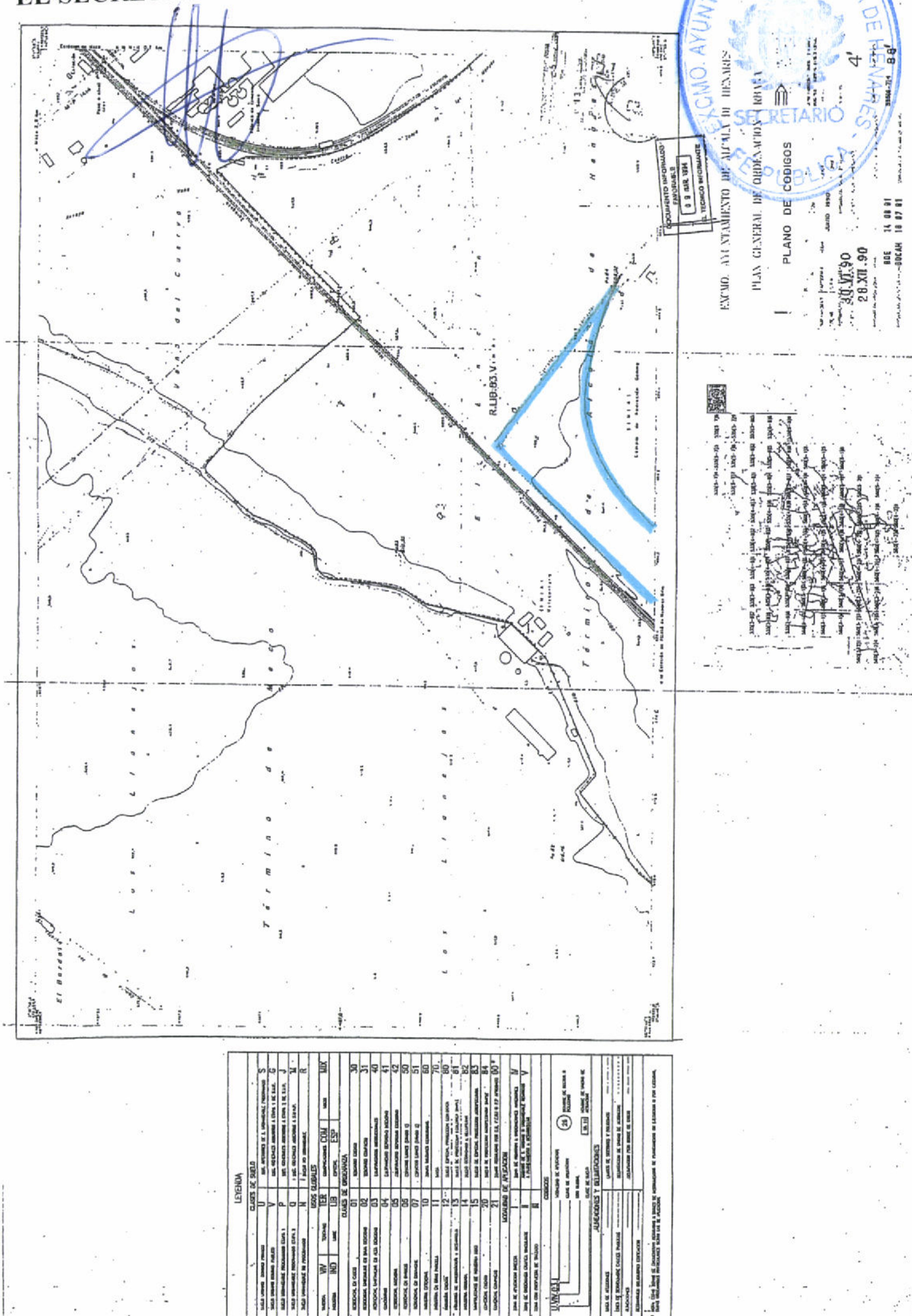
Propuesta aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 15 de junio de 2010, de conformidad con el art. 2.2 del Dto 92/2008 para su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid.

Alcalá de Henares, a 17 de junio de 2010
EL SECRETARIO GENERAL

Propuesta aprobada por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 15 de junio de 2010, de conformidad con el art. 2.2 del Dto 92/2008 para su remisión al órgano competente de la Comunidad de Madrid.

Alcalá de Henares, a 17 de junio de 2010
EL SECRETARIO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES



BL

PROYECTO DE MODIFICACIÓN NO SUSTANCIAL DEL PLAN GENERAL DE ALCALÁ DE HENARES PARA LA INTRODUCCIÓN COMO USO TOLERABLE EL DEPORTIVO DEL GRUPO III EN EL EXTREMO ORIENTAL DE LA FINCA "EL ENCIN".