

## BLOQUE 4 RESUMEN EJECUTIVO

Se incorpora en la presente modificación un Resumen Ejecutivo de acuerdo a lo establecido en el artº 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como el artº 56bis de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

### 4.1 OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación Puntual del Plan General se redacta de oficio por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en virtud de las competencias establecidas en el artº 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y en los artículos 5, 56 y 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con fecha 2 de diciembre de 2022 la Coordinadora General del Área Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Alcalá De Henares remite oficio al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística donde se indica que:

*“Con la finalidad de impulsar los sectores industriales del PGOU pendientes de desarrollar (S-109, S-110 y S-111), de forma que puedan dar respuesta a la actual demanda de suelo industrial, así como de finalizar el proceso de captación de los sistemas generales pendientes y de forma particular el conocido como "Isla de los García", se solicita al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Concejalía de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda y Proyectos del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, la revisión de las condiciones urbanísticas aplicables a dichos ámbitos que impiden o dificultan su desarrollo.”*

El objeto de la presente modificación puntual del Plan General es la adscripción de sistemas generales pendientes de captar a los sectores 109, 110 y 111 y la adaptación del cálculo de aprovechamiento de los mismos a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con la finalidad de impulsar el desarrollo de los mismos para atender a la demanda de suelo industrial actual y permitir la captación de sistemas generales de alto valor ambiental prioritarios para el Ayuntamiento.

Por los motivos que a continuación se justificarán se delimita el ámbito de actuación a los siguientes ámbitos:

- Sector 109
- Sector 110
- Sector 111
  
- Sistema general SGVE-F “Isla de los García”
- Sistema general SGVE-G
- Sistema general SGVE-C

**La presente modificación no altera ni la clasificación del suelo, ni el uso previsto por el PGOU-91 para los ámbitos descritos. Tampoco aumenta la edificabilidad prevista en los sectores.** Se trata de una adaptación de los mismos a los criterios establecidos en la LSCM 9/2001 en cuanto al cálculo del aprovechamiento, artº 39, así como la adscripción de las redes externas correspondientes, artº 85.

## 4.2 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con lo expuesto en el epígrafe 3.1.1 la modificación implica la realización de las siguientes operaciones, que a continuación se pormenorizan y que quedan reflejadas en las fichas de condiciones particulares de los sectores y sistemas generales :

- a) **Cambio de categoría de suelo** de los 179.835 m<sup>2</sup> pendientes de captar del SGVE-F “Isla de los García” que pasa de estar adscrito a suelo urbanizable no programado a estar adscrito a suelo urbanizable sectorizado de segunda etapa (AR-2). Adscripción de dicha superficie a los sectores 109, 110 y 111, con el siguiente reparto:

- S-109: 76.603 m<sup>2</sup>
- S-110: 8.232 m<sup>2</sup>
- S-111: 95.000 m<sup>2</sup>

- b) **Cambio de área de reparto** del SGVE-G que pasa de estar adscrito a suelo urbanizable no programado de primera etapa (AR-1) a estar adscrito a suelo urbanizable sectorizado de segunda etapa (AR-2). Adscripción de 24.592 m<sup>2</sup> del mismo al sector 109.

El SGVE-G se adscribe en su totalidad al AR-2, al encontrarse totalmente desarrollada el AR-1. Sin embargo, en la presente modificación solo se adscriben 24.592 m<sup>2</sup> al sector 111. La superficie restante (de 21.595 m<sup>2</sup>) no se adscribe a ningún sector concreto, por los motivos expuestos en el epígrafe 3.1.6.2.

- c) **Cambio de área de reparto** de 8.309 m<sup>2</sup> del SGVE-C (parte pendiente de captar) que pasa de estar adscrito a suelo urbanizable no programado de primera etapa (AR-1) a estar adscrito a suelo urbanizable sectorizado de segunda etapa (AR-2). Adscripción de 8.309 m<sup>2</sup> del mismo al sector 110.

La parte pendiente de captar del SGVE-C se adscribe en su totalidad al AR-2, al encontrarse totalmente desarrollada el AR-1.

- d) **Adaptación** de los Sectores 109, 110 y 111 a los criterios de cálculo de aprovechamiento de la LSCM 9/2001

Se han modificado las fichas de condiciones particulares de los sectores para adecuarlas a los criterios de cálculo de aprovechamiento de la LSCM 9/2001, de acuerdo con la justificación realizada en los epígrafes 3.1.6.5 y 3.1.6.6

- e) **Ajuste de la delimitación** de los sectores 109, 110 y 111 a la realidad física y necesidades actuales, sin que ello suponga la incorporación de nuevos propietarios.

La delimitación de los sectores se regulariza según el trazado real de la M-100 y la Colada de Montesinos, y partiendo de la cartografía catastral contrastada con la cartografía municipal.

El ajuste de la delimitación de los sectores 110 y 111 tiene un mayor alcance que una mera regularización de su perímetro. Se incorporan en ambos sectores las zonas verdes ya obtenidas que lindan al norte con cada uno de ellos para proceder a la regularización de su geometría.

Tanto la zona verde incorporada al S-110 como la incorporada al S-111 no genera derechos de aprovechamiento al tratarse de redes públicas ya obtenidas. Por lo que en ambos casos el

cálculo del aprovechamiento del sector deberá realizarse excluyendo dichas superficies al igual que el resto de dominios públicos existentes (cauces, vías pecuarias, caminos públicos etc..)

El objetivo de incluir dichas zonas verdes en la delimitación de ambos sectores es doble:

- Por un lado, mejorar las condiciones de conexión de los viarios internos de los sectores con las infraestructuras actuales, según las necesidades previstas en la actualidad y de acuerdo a la realidad física ya ejecutada, que difiere en algunas de las previsiones del PGOU-91.
- Por otro lado, para buscar la regularización de la delimitación de los sectores de acuerdo a una geometría racional adecuada a los usos que se prevén implantar. No se considera razonable mantener unas delimitaciones basadas en la estructura de propiedad agraria que no hace sino dificultar un trazado razonable de viarios y parcelas en el interior de los sectores.

La incorporación de ambas zonas verdes tiene una justificación de oportunidad que una administración diligente no puede desaprovechar. Al tratarse de redes locales ya obtenidas su incorporación no tiene repercusión en el aprovechamiento de los sectores, mientras que supone un gran beneficio tanto para la ordenación de los sectores como para las propias zonas verdes. Los futuros desarrollos del S-110 y del S-111 permitirán la reurbanización de las zonas verdes incorporadas, con una delimitación más acorde a su uso y disfrute y permitirá la puesta en valor de un espacio actualmente degradado.

En la ficha de condiciones particulares de ambos sectores se refleja la circunstancia de que dichas parcelas son de dominio público, que no generan derechos de aprovechamiento y de acuerdo a la modificación de la LSCM 9/2001 realizada por la Ley 11/2022 de medidas urgentes, se fija la condición de que **la nueva ordenación de ambos sectores debe mantener como mínimo la misma superficie de zona verde que ahora se incorpora.**

- f) **Adaptación de los viarios internos** previstos por el PGOU-91 para los Sectores 109, 110 y 111 a la realidad física y a las necesidades actuales.

El paso de más de 30 años desde la aprobación del PGOU-91 ha producido que algunas de las previsiones del trazado de los viarios en los sectores que hacía el PGOU hayan quedado obsoletas, por falta de funcionalidad o por incompatibilidad con la normativa sectorial actual o con la realizada física ejecutada. Por tanto, de acuerdo con las indicaciones del Servicio de Infraestructuras se propone un nuevo trazado, que tendrá la condición de vinculante en cuanto a las conexiones exteriores del sector, y meramente indicativo en cuanto a su trazado interno.

De manera secundaria, sin ser el motivo de la modificación ni precisar de una modificación del PGOU, pero por considerarse conveniente actualizar dichas determinaciones, se realizan también las siguientes operaciones:

- g) **Adaptación de las reservas para redes locales** previstas por el PGOU-91 a los estándares vigentes de la LSCM 9/2001.

La modificación puntual plantea la eliminación de las reservas mínimas para redes locales previstas en el PGOU-91, y su adaptación a lo exigido en el artº 36 de la LSCM 9/2001, a excepción de las superficies de dominio público correspondientes a redes locales ya obtenidas, que deben reconfigurarse en el interior del sector, y las que se consideran imprescindibles para el funcionamiento del entorno de los tres sectores afectados, y que quedan reflejadas en las fichas de condiciones particulares de los sectores.

En el **sector 109** se prevé una reserva de red local de infraestructuras al norte de aproximadamente 18.416 m<sup>2</sup>, para la futura mejora del enlace con la M-100.

En el **sector 110** deberá preverse una zona verde de la misma superficie (6.418 m<sup>2</sup>) que la parcela 6043801VK6854S0001XJ incorporada al sector y que constituye una zona verde en la actualidad. Del mismo modo los espacios intersticiales que se generen en la futura ordenación del sector dada su compleja geometría deberán calificarse con red local de espacios libres arbolados.

En el **sector 111** deberá preverse una zona verde de la misma superficie (15.138 m<sup>2</sup>) que la parte de la parcela 5447101VK6854N0001GO incorporada al sector y que constituye una zona verde en la actualidad.

- h) **Adaptación de las fichas** de los sectores y sistemas generales a la LSCM 9/2001, el TRLSRU 7/2015 y otras normativas sectoriales de aplicación, así como al documento “Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid” elaborado por la Comunidad de Madrid

Se adaptan las fichas de los sectores a lo previsto en el artº 42 de la LSCM 9/2001, se incorporan las cargas urbanísticas de los mismos según el artº 18.1 del TRLSRU 7/2015 y se completa su contenido según el citado documento de recomendaciones elaborado por la Comunidad de Madrid.

### 4.3 SUSPENSIÓN CAUTELAR DE ACTOS DE USO DEL SUELO, EDIFICACIÓN Y EJECUCIÓN.

De conformidad con lo establecido en el artículo 70.4 LSCM 9/2001:

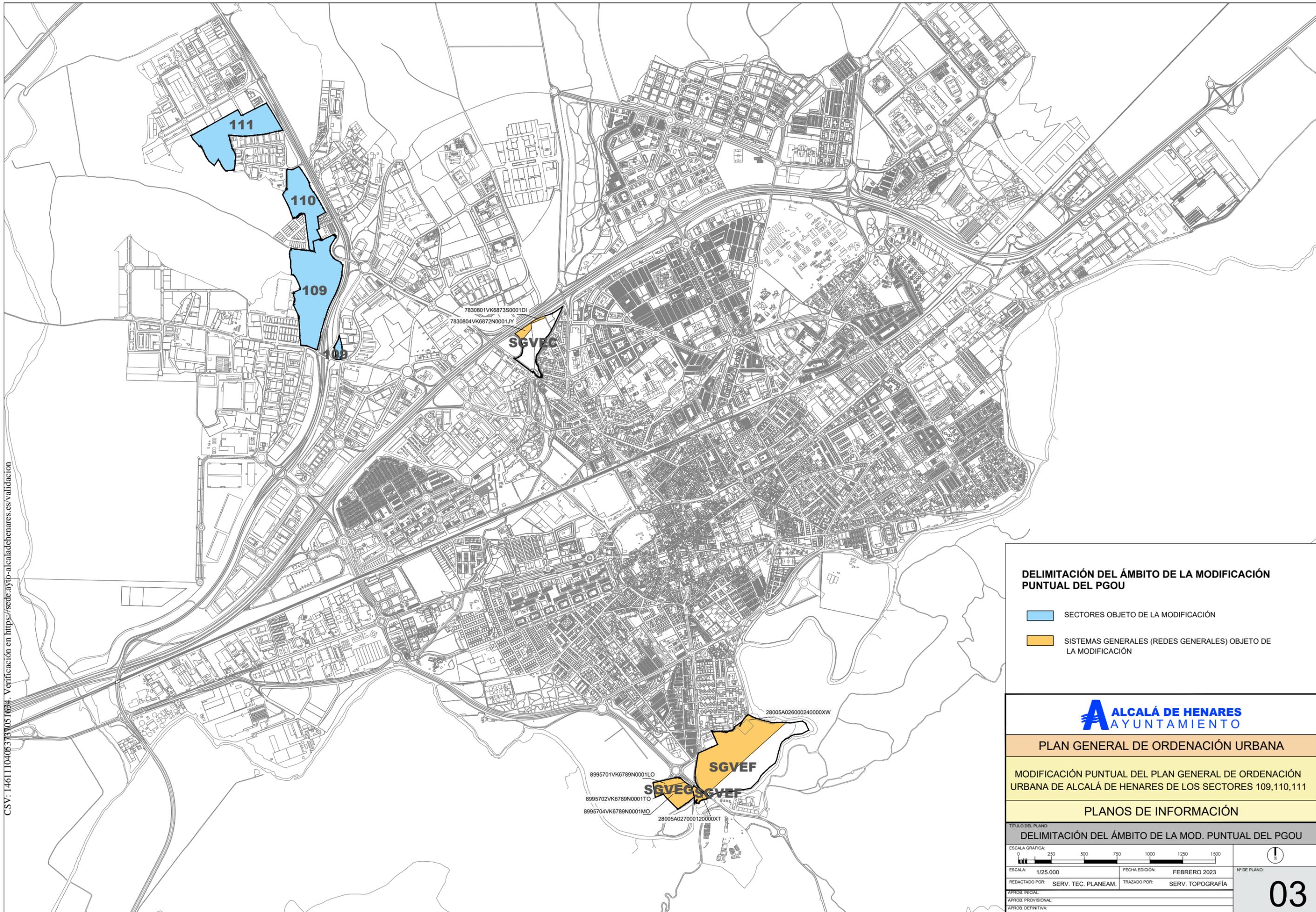
*“A los efectos de la elaboración, formación, tramitación y aprobación de todo tipo de instrumentos de planeamiento urbanístico y de sus modificaciones o revisiones e incluso en la fase de avance de planeamiento, podrá suspenderse la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades. La aprobación inicial de un proyecto de Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión comportará dicha suspensión. El período de vigencia total, continua o discontinua, de la medida cautelar de suspensión con motivo de un mismo procedimiento de aprobación de un Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión no podrá exceder de un año. El expresado plazo será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública.”*

Se considera que las nuevas determinaciones propuestas por la modificación de planeamiento son incompatibles con las previstas en el PGOU-91 en el ámbito de actuación delimitado, procediendo por tanto la suspensión de concesión de licencias o títulos habilitantes en el sector, así como actos de uso de suelo a través de actuaciones de transformación urbanística, en los términos expresados en el artículo citado.

## 4.4 PLANOS

- PI-03 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

CSV: 146110405370051634. Verificación en <https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion>



**DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU**

-  SECTORES OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
-  SISTEMAS GENERALES (REDES GENERALES) OBJETO DE LA MODIFICACIÓN



**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES DE LOS SECTORES 109,110,111

**PLANOS DE INFORMACIÓN**

TÍTULO DEL PLANO:  
**DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA MOD. PUNTUAL DEL PGOU**



ESCALA: 1/25.000

FECHA EDICIÓN: FEBRERO 2023

REDACTADO POR: SERV. TEC. PLANEAM.

TRAZADO POR: SERV. TOPOGRAFÍA

APROB. INICIAL:

APROB. PROVISIONAL:

APROB. DEFINITIVA:

Nº DE PLANO:

**03**

