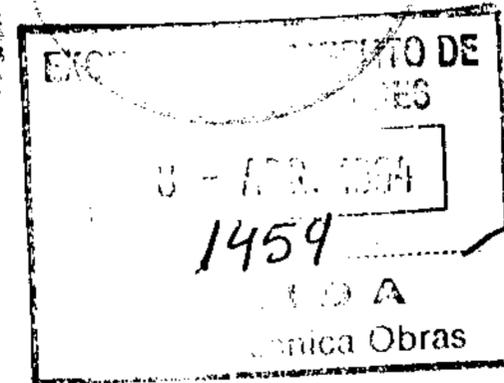
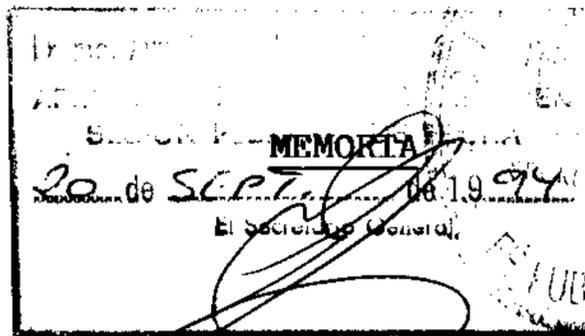
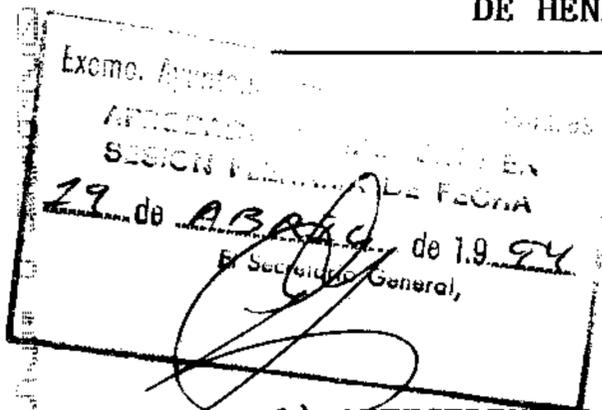


**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ  
DE HENARES EN LA CLAVE DE APLICACIÓN DEL SECTOR 32 A.**



**1) ANTECEDENTES.**

Para la adecuación de los intereses legítimos de los propietarios del Sector 32 A, a la realidad del mismo existente con amplia anterioridad a la fecha de vigencia del PGOU, se redacta la siguiente MODIFICACIÓN PUNTUAL de dicho P.G., en respuesta al lógico planteamiento de la Sección de Planeamiento del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Este planteamiento comenzó con informes técnico y jurídico que se recogieron en propuesta al Pleno del Ayuntamiento del 15-02-94, según certificado del Secretario de dicho Ayuntamiento que se acompaña en fotocopia.

**2) JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN.**

Del mismo certificado se deduce la justificación de la Modificación planteada, al encontrar dentro de los Planos del P.G. un código de aplicación para el Sector 32 A que no corresponde en toda su amplitud a la realidad existente con anterioridad, como se ha dicho, a la redacción del P.G.O.U.

Se trata pues de cambiar la clave de Ordenanza para obtener respuesta a los tres problemas.

- a) para identificar realmente las situaciones de minipolígono de la propiedad del Ayuntamiento (O.A.D.E.).
- b) para identificar también la de carácter terciario de la parcela próxima a la Carretera de Daganzo, ocupada por un edificio de composición clásica, con indicios de semiabandono.
- c) y para ordenar la trama interna del viario en su conjunto, haciendola permeable con los sistemas generales que lo rodean SGSE-A, Area de Servicios y Comunicaciones y SGVI-B, Sistema Viario-Rotonda del lazo colector del Camarmilla.

y todo ello sin perder el carácter de conjunto de dominio privado, a mantener a través de Entidad Urbanística adecuada.

### 3) FUNDAMENTOS DE LA MODIFICACIÓN.

El informe jurídico que acompaña al Certificado de la Secretaría del Ayuntamiento, establece con acierto la necesidad de cumplir el Art. 128 del T.R. de la L.S., es decir la obligación de efectuar la Modificación siguiendo las mismas disposiciones enunciadas para su formación, tramitación y aprobación, teniendo en cuenta, como dice el segundo párrafo, la también obligación de prever mayores espacios libres si dicha modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de la zona o Sector.

El cambio de claves que se plantea no modifica el volumen edificable o aprovechamiento del Sector pues la edificabilidad se mantiene, dejando inalterable el concepto de Aprovechamiento Tipo al tratarse de Suelo Urbano.

En efecto según el capítulo de GESTIÓN DEL PLAN de la memoria del P.G.O.U., en EL SUELO URBANO, las diversas Areas de Ordenanzas se constituyen en Areas de reparto de cargas y beneficios, asignando como Aprovechamiento Tipo el mismo índice o coeficiente de edificabilidad de la Clave de Ordenanza que le corresponde.

Las Areas de Reparto no se dividen en Unidades de Ejecución, o bien las Unidades de Ejecución coinciden con las Areas de Reparto, sin intervenir coeficientes de ponderación relativa para el cálculo del Aprovechamiento Tipo, habida cuenta en suelo urbano todos los coeficientes de ponderación son iguales a la unidad, es decir en esta clase de suelo no es necesario homogeneizar urban o tipologías (Pag. 150 - El B Lan Areas de Ordenanza - Memoria T.R. PGOU).

### 4) PARAMETROS URBANÍSTICOS.

La Clave de Ordenanza que califica el Sector 32-A se encuentra en las hojas 118, 119, 125 y 126 del Plano de códigos del P.G.O.U., con la anotación U.IND.12.I., es decir suelo urbano de dominio privado, con uso global industrial de la Ordenanza 12 correspondiente a Industria Exenta, aplicable directamente.

La edificabilidad de la Ordenanza 12 es de  $3m^3/m^2$ . equivalente a  $0,75 m^2/m^2$ , índice que corresponde al Aprovechamiento Tipo con coeficientes de ponderación de sector y de uso equivalentes a la unidad.

La clave propuesta en sustitución es la MIXTA, con el número 70, capaz de englobar el conjunto formado por la misma 12 -Industria Exenta, la 15 Industria Nido en minipolígono y la 31-Terciario compacto.

Los Indices de Edificabilidad y por tanto aprovechamientos Tipo de estas claves son:

Clave 15 - Industria Nido - 3m3/m2. equivalente a 0,75 m2/m2.

Clave 31 - Terciario Compacto - 0,70m2/m2. inferior a ,75 m2/m2.

es decir el aprovechamiento es incluso algo inferior al actual derivado de la ordenanza unica que le asigna el PGOU.

#### 5) DOCUMENTACIÓN Y TRAMITACIÓN.

Establecida la permanencia en el aprovechamiento del Sector solo cabe modificar la clave en aquellos documentos del P.G.O.U. que sea necesario tramitar la Modificación con arreglo al Reglamento de Planeamiento y una vez aprobada definitivamente con informe favorable de la C.A.M., proceder a redactar un PERI que dé solución al esquema viario interno del Sector 32A, con las conexiones necesarios de los sistemas generales que le rodean.

Se adjuntan las hojas números 118, 119, 125 y 126 del Plano Nº 4 de Códigos actuales, es decir del P.G.O.U. aprobado definitivamente como así se aprecia con el sello de la C.A.M., así como las mismas hojas del mismo plano con la modificación introducida de U.IND.70.I., en la que aparece la clave de Ordenanza 70, que por su definición de mixta admite dos o mas claves, de acuerdo con un porcentaje de limitación o bien con una aplicación grafica por manzanas que fije la combinación sin lugar a dudas en la figura o instrumento de planeamiento que ya hemos recomendado como PERI.

Esta combinación se propone como aquella de 12.15.31 según lo conceptuado, habida cuenta que siendo suelo urbano no existe variación del aprovechamiento real.

