

## Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

**537 RESOLUCIÓN** de 2 de febrero de 2004, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se hace pública la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, en el Polígono 6 A, Zona del Colegio "Antonio de Nebrija", promovida por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares (Ac. 244/03).

Con fecha 19 de enero de 2003, por el excelentísimo señor Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se dictó Orden por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, en el Polígono 6 A, Zona del Colegio "Antonio de Nebrija", del siguiente tenor literal:

«Examinado el expediente obrante en esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio relativo a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares en el Polígono 6 A, Zona del Colegio "Antonio de Nebrija", previo informe favorable emitido por la Comisión de Urbanismo de Madrid en su sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2003, procede hacer constar cuanto sigue:

I. El expediente de referencia cuenta con los siguientes antecedentes más significativos:

1. Con fecha 12 de julio de 2003, el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, por mayoría absoluta del número legal de los miembros que lo conforman, acordó aprobar inicialmente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares en el Polígono 6 A, Zona del Colegio "Antonio de Nebrija" y someter el expediente al trámite de información pública durante el plazo de un mes.

Asimismo, se acordó someter el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la propiedad de los terrenos a la preceptiva información pública, procediéndose a la publicación del texto íntegro del aludido Convenio conforme a lo establecido en el apartado 2 del artículo 247 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En virtud del citado Convenio, el Ayuntamiento se comprometía a iniciar los trámites tendientes a promover la presente Modificación Puntual del Plan General referida a la obtención de la ampliación de una zona verde calificada en el Plan, si bien modificando para su mejora la ubicación del espacio edificable con el objeto de producir un incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo, todo ello sin perjuicio de la prevalencia del interés público y del ejercicio de las potestades de Planeamiento de las Administraciones Públicas.

De este modo, la propuesta de modificación resuelve, según la Memoria de la Modificación del Plan General que se propone, no solamente la captación de la zona verde, sino también la adecuación de las determinaciones de calificación del Plan General a la realidad de las dotaciones de espacios libres y escolares realmente existentes.

Este acuerdo fue sometido a información pública mediante la inserción de los pertinentes anuncios en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 204, de 28 de agosto de 2002, y en el diario "El País", del día 7 del mismo mes y año; período durante el cual no se presentaron reclamaciones o alegaciones, según acredita el Secretario de la Corporación en su Certificado de fecha 20 de febrero de 2003.

2. El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 15 de julio de 2003, adoptó acuerdo de aprobar provisionalmente la Modificación Puntual de referencia.

Igualmente se acordó ratificar el texto definitivo del Convenio Urbanístico inicialmente suscrito al no haberse producido alegaciones respecto del mismo, teniendo en cuenta que dicho Convenio, conforme al apartado 5 del artículo 247 de la Ley del Suelo de Madrid, debe firmarse en el plazo de quince días tras la aprobación definitiva de la Modificación del Planeamiento. También se acordó

por el Pleno remitir el expediente a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva, si procede, por el órgano competente.

3. Al expediente de Modificación Puntual se ha incorporado los siguientes informes sectoriales:

- Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de fecha 24 de abril de 2003, según el cual, la Modificación Puntual pretende una mejor distribución de los espacios libres, así como el incremento de los mismos, por lo que estima que desde el punto de vista estrictamente medioambiental, no se advierten circunstancias que por su alcance o contenido pudiesen desaconsejar esta Modificación Puntual, sin embargo recoge una serie de consideraciones ambientales respecto del abastecimiento, saneamiento y depuración que se deberán tener en cuenta por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares en el desarrollo de esta actuación.
- Informes técnico y jurídico de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, ambos de fecha 30 de octubre de 2003, favorables a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual.

II. Respecto al objeto y contenido de la Modificación propuesta se señala lo siguiente:

El objetivo de la modificación es mejorar la distribución de los espacios libres, incrementar su superficie, calificar como equipamiento escolar la zona adyacente al Colegio "Antonio de Nebrija" y localizar al Este de la calle Villalbilla la zona residencial, antes situada junto al Colegio "Antonio de Nebrija". Por otra parte, se posibilita la obtención de las dotaciones públicas, como aspecto no resuelto por el Plan vigente.

Conforme al Plan General vigente, el ámbito objeto de la modificación es una parcela de Suelo Urbano de actuación directa de 11.876 m<sup>2</sup> de superficie. De ellos 4.890 m<sup>2</sup> son de uso residencial, 5.846 m<sup>2</sup> de zona verde y 1.140 m<sup>2</sup> de viario.

La ordenanza de aplicación es la Residencial Intensiva, Clave 05. La edificabilidad resultante de aplicar a la superficie calificada residencial el parámetro de edificabilidad máxima de dicha ordenanza, establecido en 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, es de 2.445 m<sup>2</sup>.

Se propone el cambio de calificación de los 4.890 m<sup>2</sup> de suelo residencial que se transforman en 3.130 m<sup>2</sup> de suelo de equipamiento público para ampliación del Colegio "Antonio de Nebrija" y 1.760 m<sup>2</sup> restantes se califican como zona verde en continuidad con los espacios libres ya calificados y cuya obtención no ha sido prevista por el Plan. Por otra parte, se relocaliza la zona residencial en la calle Villalbilla, calificando una parcela de 1.406 m<sup>2</sup> que en el planeamiento vigente es zona verde. La parcela residencial resultante es colindante con la zona verde perteneciente a la finca objeto de la modificación, con un centro comercial y con la Universidad Laboral.

La propuesta permite a través de un convenio con la propiedad la obtención de las dotaciones públicas asignando al conjunto de la finca la edificabilidad de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la ordenanza Residencial Intensiva clave 05, resultando 5.938 m<sup>2</sup> edificables y se limita a 45 el número de viviendas.

Se modifican además algunos parámetros de la ordenanza residencial para posibilitar la materialización de la edificabilidad prevista.

En particular, el retranqueo a otras edificaciones será de 15 metros y a linderos 5 metros. En el Plan vigente el retranqueo a linderos está establecido en la mitad de la altura de la edificación, salvo acuerdo entre propietarios.

La ocupación máxima será libre, siendo la establecida por el Plan vigente del 40 por 100 de la superficie de parcela.

La altura máxima será de seis plantas y 18,50 metros, admitiéndose un ático retranqueado 3 metros. En el Plan vigente se establece una altura máxima de 15,50 metros, pudiéndose superar la misma en 5,50 metros más, en un 20 por 100 de la superficie ocupada por la edificación.

Se puede establecer el siguiente cuadro-resumen de la propuesta:

	PLANEAMIENTO VIGENTE	PLANEAMIENTO MODIFICADO	DIFERENCIA
SUPERFICIE TOTAL (m <sup>2</sup> )	11.876	11876	-
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> constr.)	2.446	5.938	3.493
SUPERFICIE SUELO USO RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> )	4.890	1.406	-3.484
SUPERFICIE SUELO USO ZONA VERDE (m <sup>2</sup> )	6.845	8.200	354
SUPERFICIE SUELO USO EQUIPAMIENTO (m <sup>2</sup> )	-	2.130	3.130
SUPERFICIE SUELO RED VIARIA (m <sup>2</sup> )	1.140	1.140	-
TOTAL SUPERFICIE SUELO DOTACIONAL (m <sup>2</sup> )	6.986	10.470	3.484

III. Respecto al análisis y valoración de la propuesta, obran en el expediente informes técnico y jurídico emitidos con fecha 30 de octubre de 2003 por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que resulta favorable a su aprobación definitiva, considerando lo siguiente:

El Plan General vigente establece en el Suelo Urbano áreas de reparto coincidentes con las áreas de ordenanza, siendo asimismo coincidentes el aprovechamiento tipo y la edificabilidad de la ordenanza. De esta forma se equipara derecho edificatorio con edificabilidad.

La propuesta permite la obtención de las dotaciones públicas atribuyendo a toda la finca una edificabilidad (derecho edificatorio) de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, equivalente a la de la Ordenanza Residencial Intensiva, que se aplica en todo el polígono 6 A al que pertenece la finca. A través de un convenio con la propiedad se gestiona la obtención de dichas dotaciones públicas, incrementando la superficie de zona verde y de equipamiento escolar.

Se subsana de esta manera la imprevisión del planeamiento vigente al no establecer el sistema de gestión para la obtención de 6.986 m<sup>2</sup> de suelo para dotaciones públicas, al tratarse de un suelo urbano consolidado con aplicación directa de las ordenanzas. En este sentido, la propuesta de modificación libera al Ayuntamiento de la carga que supone la calificación de esa cuantía de suelo público que representa el 59 por 100 del suelo de la finca.

El incremento de edificabilidad residencial es 3.493 m<sup>2</sup> que se compensan con el incremento de 3.484 m<sup>2</sup> suelo destinado a redes públicas, equivalente a 99,74 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos y con la obtención efectiva de un total de 10.470 m<sup>2</sup> de suelo para redes públicas, equivalente a 176,33 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Desde el punto de vista jurídico, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su artículo 67.1 establece que: "Cualquier alteración de las determinaciones urbanísticas de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación...".

El artículo 57 de dicho cuerpo legal regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones en su fase municipal. Analizado el expediente cabe señalar que se han cumplimentado los trámites legales y reglamentarios, entendiéndose completo en cuanto a la tramitación administrativa del mismo. De igual manera, se han observado los artículos 22.2.c) y 47.3.i) de la Ley 7/1985, Reguladora de Bases de Régimen Local, en cuanto a las exigencias legales relativas al órgano competente y al quórum necesario para la aprobación inicial y provisional de los Planes Generales.

Asimismo, la presente Modificación del Plan General se ha realizado con el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 69 de la citada Ley 9/2001. Y ello porque, según el informe técnico urbanístico, se trata de un suelo urbano consolidado, por lo que no afecta a la clasificación ni a la categorización del suelo, que no se modifica. La única alteración que implica la presente Modificación es la calificación del suelo, sin que ello suponga disminución de zonas verdes, sino al contrario, un incremento de 354 m<sup>2</sup> de suelo con este destino.

También se respeta lo establecido en el artículo 42.6.c) "in fine" de la Ley 9/2001, que permite incrementos de edificabilidad en

suelo urbano, únicamente cuando en el Área Homogénea se cumpla con los estándares de redes públicas establecidas en el artículo 36.6 del mismo texto legal.

Y por último, se cumple con lo establecido en el apartado 2 del artículo 67 del mismo cuerpo legal ya que la propuesta permite la obtención de las dotaciones públicas atribuyendo a toda la finca una edificabilidad (derecho edificatorio) de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, equivalente a la de la Ordenanza Residencial Intensiva. El incremento de edificabilidad residencial resultante es 3.493 m<sup>2</sup> que se compensan con el incremento de 3.484 m<sup>2</sup> de suelo destinado a redes públicas.

En atención a lo expuesto, la citada Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional concluye informando favorablemente la citada Modificación Puntual, y proponiendo su aprobación definitiva, estableciendo que en su desarrollo se deberán observar las condiciones expuestas en el informe emitido por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de fecha 24 de abril de 2003.

En idéntico sentido se pronunció la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2003.

IV. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.2 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio la competencia para aprobar la presente Modificación Puntual ya que no supone una alteración de las determinaciones relativas a las redes supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, no produce una disminución dentro de un ámbito de actuación, sector, unidad de ejecución o en el término municipal de las zonas verdes o espacios libres y corresponde a un municipio con una población de derecho igual o superior a 50.000 habitantes.

En su virtud, previo informe favorable evacuado por la Comisión de Urbanismo de Madrid, en sesión celebrada el día 19 de diciembre de 2003, esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio,

#### HA RESUELTO

##### Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, en el ámbito del Polígono 6 A Zona del Colegio "Antonio de Nebrija", en cuyo desarrollo deberán observarse las condiciones expuestas en el informe emitido por la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de fecha 24 de abril de 2003.

##### Segundo

Publicar la presente Orden en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.»

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar de la citada Modificación Puntual, se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, donde puede ser consultado.

Lo que se hace público a los efectos oportunos, significándose que contra la presente Orden podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 2 de febrero de 2004.—La Jefa del Servicio de Régimen Jurídico y Normativo, PID (Resolución 10327/2003, de 19 de diciembre), Paloma López-Gálvez Hernández-Ros.

(03/5.100/04)

### Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

**759** RESOLUCIÓN 2325/2004, de 3 de marzo, de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, por la que se procede a rectificar otra Resolución previa de fecha 19 de febrero de 2004.

Vista la Resolución de esta Dirección General de Arquitectura y Vivienda, de fecha 19 de febrero de 2004, publicada en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de fecha 1 de marzo de 2004, por la que se aprueban las bases del sorteo de 39 viviendas de la convocatoria de Mejorada del Campo, se ha observado la existencia de un error material en la citada Resolución, por lo que se procede a rectificarlo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 105.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, según la redacción dada a éste por la Ley 4/1999, en el sentido siguiente:

Donde dice:

"4. Posteriormente a las extracciones necesarias para adjudicar las viviendas asignadas a cada tramo/cupo/subcupo, se procederá a realizar las extracciones, que a continuación se relacionan, para configurar la lista de reservas correspondiente a cada tramo/cupo/subcupo.

Tramo: Ingresos (euros), 12.020,25-15.025,30. Cupo: General. Subcupo: 3 dormitorios. Reservas: 2".

Debe decir:

"4. Posteriormente a las extracciones necesarias para adjudicar las viviendas asignadas a cada tramo/cupo/subcupo, se procederá a realizar las extracciones, que a continuación se relacionan, para configurar la lista de reservas correspondiente a cada tramo/cupo/subcupo.

Tramo: Ingresos (euros), 12.020,25-15.025,30. Cupo: General. Subcupo: 3 dormitorios. Reservas: 1".

Madrid, a 3 de marzo de 2004.—El Director General de Arquitectura y Vivienda, Juan Blasco Martínez.

(03/7.321/04)

### Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

**760** RESOLUCIÓN de 20 de febrero de 2004, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se rectifica la Resolución de 2 de febrero de 2004, relativa a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Ac. 244/03).

Con fecha 19 de febrero de 2004, se ha publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID Resolución de fecha 2 de febrero de 2004, relativa a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, en el Polígono 6-A, Zona del Colegio "Antonio de Nebrija", en la que se ha detectado un error mecanográfico, por lo que procede su rectificación.

Donde dice: "Con fecha 19 de enero de 2003, por el excelentísimo señor Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio..."

Debe decir: "Con fecha 19 de enero de 2004, por el excelentísimo señor Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio..."

Lo que se rectifica a los efectos oportunos.

Madrid, a 20 de febrero de 2004.—El Secretario General Técnico, PDF (Resolución 10327/2003, de 19 de diciembre), la Jefa del Servicio de Régimen Jurídico y Normativa, Paloma López-Gálvez Hernández-Ros.

(03/7.277/04)

### Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

**761** RESOLUCIÓN de 23 de febrero de 2004, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se hace pública Orden por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares en el ámbito de la Unidad de ejecución número 3 "Área Gal-Roca" (Ac. 3/04).

Por el excelentísimo señor Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con fecha 5 de febrero de 2004, se dictó Orden por la que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares en el ámbito de la Unidad de Ejecución número 3 "Área Gal-Roca", del siguiente tenor literal:

«Examinado el expediente obrante en esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio relativo a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares en el ámbito de la Unidad de Ejecución número 3 "Área Gal-Roca", previo informe favorable emitido por la Comisión de Urbanismo de Madrid en su sesión celebrada el día 29 de enero de 2004, procede hacer constar cuanto sigue:

1. El expediente de referencia cuenta con los siguientes antecedentes más significativos:

1. Con fecha 12 de julio de 2002, el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, por mayoría absoluta del número legal de los miembros que lo conforman, acordó aprobar inicialmente la citada Modificación Puntual, y someter el expediente al trámite de información pública durante el plazo de un mes. Asimismo, se acordó someter el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la mercantil "Gal" a la preceptiva información pública, procediéndose a la publicación del texto íntegro del aludido Convenio conforme a lo establecido en el apartado 2 del artículo 247 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Dicho acuerdo así como el Convenio mencionado fueron sometidos a información pública mediante la inserción de los pertinentes anuncios en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 205, de 29 de agosto de 2002, y en el diario "El País", del día 8 del mismo mes y año; período durante el cual se presentaron diversas reclamaciones o alegaciones.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 27 de diciembre de 2002, resolvió dichas alegaciones con estimación parcial de dos de ellas y aprobó la introducción en el documento de las correcciones puntuales pertinentes y acordó remitir el documento técnico de la Modificación Puntual a la Consejería de Medio Ambiente (en la actualidad Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio) para la emisión del informe definitivo de análisis ambiental, en cumplimiento del artículo 57 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

2. El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 21 de octubre de 2003, adoptó acuerdo de aprobar provisionalmente la Modificación Puntual de referencia.

3. Al expediente de Modificación Puntual se han incorporado los siguientes informes sectoriales:

- Informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de fecha 2 de septiembre de 2003, en el cual se establecen una serie de condiciones que deberán cumplirse.
- Informe de Renfe, departamento de Patrimonio y Urbanismo de la Dirección de Urbanismo y Actuación Administrativa, de fecha 18 de febrero de 2003, en el que no se formula ninguna objeción urbanística, si bien señala que será por cuenta del promotor de la actuación urbanística el coste del vallado, así como el establecimiento de las medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes, así como que se deberá respetar lo establecido en la Ley 16/1987, de Ordenación del Transporte Terrestre, estableciendo además la necesidad de la previa autorización de Renfe para realizar cualquier tipo de obras en la zona de protección del ferrocarril.