

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES**

DILIGENCIA.- La entiendo yo, el Secretario, para hacer constar que este expediente es copia del que ha sido visto por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 18 de julio de 2006, dando cuenta del cumplimiento de los requerimientos formulados por la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

Alcalá de Henares, 18 de julio de 2006
EL SECRETARIO GENERAL



ANEXO a la Memoria. Modificación Puntual del P.G.O.U. en el Ámbito de Actuación denominado Nuestra Señora de la Esperanza y Paseo de las Moreras.-

El presente Anexo a la Memoria de la Modificación Puntual se fundamenta en el requerimiento formulado por la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de M.A y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, con entrada en este Ayuntamiento el 31 de mayo de 2006, con el fin de subsanar las deficiencias detectadas.

Respecto del 1º apartado.-

Se une copia del escrito formulado por este Ayuntamiento sobre requerimiento de informe a la Dirección General de Arquitectura de fecha 17 de junio de 2005, reiterado con fecha 13 de junio de 2006 y emitido por esa D. G. de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE MADRID
FECHA: 13/06/06
16/07/06
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN DE URBANISMO
(P.D.F. Resolución 2333/06 de 16 de julio)

Respecto del 2º ap.-

Con el fin de justificar el cumplimiento del art. 42.6.c) de la Ley 9/2001 se delimita un Área homogénea (A.H), en la que se justifica, con base a la realidad urbanística existente en esta área, el cumplimiento de los estándares establecidos en el art. 3º de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

A.H: delimitada al Norte por las calles Era Honda, Paseo de los Curas y Ronda de la Pescadería, al Este por la calle Gran Canal, al Sur por la Ronda Fiscal y al Oeste por la calle Violeta.

Redes Públicas existentes: 103.986,36 m2.

Siguiendo el artículo 37.1 de la Ley 9/2001, es homogénea por que es parte del ámbito reconocido como "el Ensanche" de la ciudad que bordea al casco histórico por el sur, limitado por viario estructurante que envuelve al casco histórico de manera concéntrica, presentando con preponderancia la ordenanza 05 como se aprecia en planos de códigos del PGO de 1991.

Dentro de esta homogeneidad no se debe olvidar que el bloque de viviendas que nos ocupa con tipología de "corrala", al acompañarlo con un Campo de Fútbol de titularidad municipal, llega a tener un ámbito de actuación de 13.591,15 m2 de superficie.

Tiene una superficie de **288.745,86 m2** resultado de restar al ámbito completo con superficie de 317.673,09, la superficie del parque de Sementales de 28.927,23 m2, por encontrarse clasificado en el PGO como Sistema General.



CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes, 12 28201 Alcalá de Henares. Telf.: 910 032 600 Fax: 910 679 607





La edificabilidad se contabiliza midiendo manzana por manzana, bloque por bloque porque la consolidación del ámbito es muy anterior al señalamiento de ordenanzas por el PGO de 1991, dando como resultado un total de 298.901,72 m2 de los cuales 274.759,39 m2 corresponden a la edificación de carácter lucrativa.

La aplicación del 30% a esta cuantía de edificación lucrativa produce la superficie de 82.427,82 m2, la cual, a su vez, es inferior a la superficie de suelo dotacional que resulta ser de 103.986,36 m2, es decir, existe un superávit de suelo dotacional de equipamiento y zonas verdes de 21.558,54 m2.

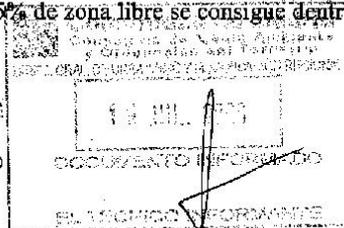
Parece coherente señalar que la dotación de carácter local del ámbito escogido, no solo se supera por sí misma sino que además no contabiliza el viario que se deduce por diferencias, así como tampoco cuenta con una de las grandes manzanas de parque por encontrarse señaladas como Sistema General en los planos de códigos del PGO. La contabilización del viario como red pública local conforme lo prevé la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, nos daría un total de exceso de redes de 78.032,63 m² de suelo, muy superior a los parámetros exigidos por la Ley.

Por ello es perfectamente asumible la porción de aumento de edificabilidad que se propone de 3.849,00 m2. máxime cuando la dotación del 15% de zona libre se consigue dentro del ámbito que se considera.

Se une Cuadro de

Respecto del 3º ap.-

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE:
ORDEN DEL CONSEJO DE MADRID O.M.B.A. H.
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE
FECHA: 10.3.06
Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DE ÁREA DE COMISIÓN
DE URBANISMO
(P.D.F. Resolución 10.3.06 de julio)



Dado que efectivamente el Ámbito de ordenación tiene la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, se une hoja número 4 de la Memoria Regida, en la que se suprime la referencia al artículo 99 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Respecto del 4º ap.-

Se adjunta Análisis comparativo de la Propuesta en relación en el Planeamiento vigente, considerando que se justifica el cumplimiento del art. 67.2, el cual dice literalmente: *"Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos."*



AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

Concejalía de Urbanismo



Partiendo de los parámetros fundamentales del ámbito del Paseo de las Moreras, que en su estado actual original y contando con el Campo de Fútbol conocido como "Campo del Pipe", son los siguientes :

Superficies	Localización	M2		
Viario	C./ Tomas Merino	252,40		
	C./ Ntr. Sra. Esperanza	1.002,84		
	Paseo de las Moreras	1.477,68		
Suma,		2.732,92	2.732,92	
Solar original		2.555,23	2.555,23	
Campo fútbol		8.303,00	8.303,00	
Suma			13.591,15	13.591,15

Podemos comparar con los que resultan al establecer nueva ordenación dentro del ámbito, donde se reorganiza el viario, se mantiene el campo de Fútbol y se logran espacios ajardinados, para contar en definitiva con la diferencia de 108.000 m² antes y después de la propuesta, $2.555,23 - 1.530,00 = 1.025,23$ m².

Superficies	Localización	M2		
Viario	C./ Tomas Merino	252,40		
	C./ Ntr. Sra. Esperanza	1.351,82		
	Paseo de las Moreras	680,49		
	Entorno del edificio	681,37		
Suma,		2.966,08	2.966,08	
Solar propuesto		1.530,00	1.530,00	
Campo fútbol		8.290,63	8.290,63	
Zonas Verdes	Plazoleta, 624,98			
	Otro, 179,46			
	Suma, 804,44	804,44	804,44	
Suma,			13.591,15	13.591,15

ORDENACIÓN A QUE SE REFIERE EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ALCALA DE HENARES
 EL JEFE DE AREA DE URBANISMO
 (P.D.F. Resolución 10.333 de Julio)



13 JUL 2000
 DOCUMENTO INFORMADO
 EL TECNICO INFORMANTE

BD



CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares Tel: 918 839 300 Fax: 918 679 307

AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

Concejalía de Urbanismo



La edificación podrá ser desarrollada de la siguiente manera:

DOCUMENTACIÓN QUE SE REFIERE LA ORDEN DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE MADRID, EL Jefe de Área de Urbanismo (P.D.F. de 3/05, 1 de julio)

Superficies	Localización	m ²		
Edif. principal	Locales y viviendas planta baja	1.530,00		
	Escaleras, (5x 6,50 x 4,00)	130,00		
	Portales, (5 x 2,50 x 7,00)	87,50		
	Planta baja completa,	1.530,00	1.530,00	
	Pacios, (4 x 10,50 x 4,00)	168,00		
	Planta Tipo, (5 plantas)	1.362,00	6.810,00	
	Total, sobre rasante		8.340,00	
Edif. existente	Edificación,		3.812,00	
	Incremento,		4.528,00	

Para dar una cuantía a esas medidas compensatorias que exige el artículo 67.2 de la Ley 9/2001, parece coherente buscar el límite que fija el artículo 36 de la misma Ley como Redes Locales, es decir contabilizar como límite de aquellas medidas compensatorias el 30% del incremento de edificabilidad que se produce.

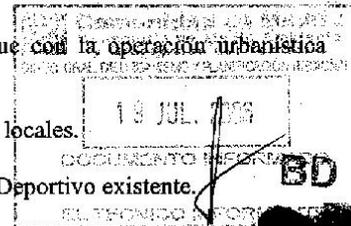
Partiendo de la edificabilidad existente, fijada en 3.812,00 m², el edificio que se propone incrementa dicha edificabilidad hasta 7661,00 m², produciendo una diferencia de 3.849,00 m² lucrativos, teniendo en cuenta que en planta baja se dedicarán a equipamientos públicos una superficie de 679,00 m².

En consecuencia el incremento de la Red Publica Local sería de $0,3 \times 3.849,00 = 1.154,70$ m², cuantía que es ligeramente superior a la diferencia entre las superficies de solar, antes y después de la propuesta, $2.555,23 - 1.530,00 = 1.025,23$ m² produciendo un déficit de $1.154,70 - 1.025,23 = 129,47$ m², realmente reducido teniendo en cuenta el superavit de redes locales con las que cuenta el área homogénea antes citada.

Pero además se proyecta la localización de 679,00 m² de equipamiento público como "medida compensatoria" en la planta baja del edificio aunque tenga techo, para que pueda ser patrimonializado a favor del Ayuntamiento, pudiendo contabilizar el resto de la superficie construida de la planta baja con carácter comercial ó residencial.

En el Análisis comparativo adjunto se comprueba que con la operación urbanística pretendida se produce:

- La liberación de nuevos espacios destinados a Redes Públicas locales.
- El mantenimiento, mejora y relocalización del Equipamiento Deportivo existente.
- La ampliación de la anchura de la C/ Nuestra Señora de la Esperanza.



CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 28301 Alcalá de Henares Tel: 916 853 300 Fax: 916 879 807





-La adjudicación, como Medida Compensatoria precisa, con el fin de mantener la cantidad y la calidad de las dotaciones, de 679,00 m² como superficie mínima, en la planta baja del nuevo edificio, con destino a red pública de equipamientos sociales del Ámbito de Actuación.

-Una nueva edificación residencial con una mayor edificabilidad, que se cifra en 3.849,00 m² en la que se producirá el realojo de los ocupantes de las de las antiguas viviendas y permitirá su financiación en los términos que se contienen en el Convenio Urbanístico inicialmente suscrito con objeto de viabilizar la operación urbanística que en el mismo se detalla.

En los términos que han quedado expuestos, se considera debidamente justificado el cumplimiento del art. 67.2 de la Ley del suelo de la Comunidad de Madrid.

Se acompaña, con carácter informativo, plano de la Propuesta a pormenorizar en el Plan Parcial.

Respecto del 5º ap.-

Se suprimen las referencias a Unidades de Actuación (UA), por (A.A), esto es, Ámbito de Actuación y Sistema de Actuación, contenida en la Ficha de Condiciones Particulares.

Se une Ficha de C.P. corregida, la cual, se ha comprobado, contiene un error en las superficies del cuadro de "Aprovechamiento Urbanístico" señalado en la 1ª hoja, además de precisar en mayor medida las redes públicas.

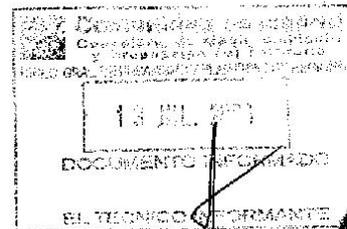
Respecto de los ap. 6º y 7º.-

Se consideran debidamente justificados en el apartado 4º.

Respecto del Punto 8º.-

Se incorporan al documento técnico con carácter normativo las condiciones establecidas por organismos sectoriales.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REPIERE LA
ORDEN DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE
FECHA 13 JUL 2000
Madrid,
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL JEFE DE ÁREA DE LA CONCEJALÍA
DE URBANISMO
(P.D.F. Resolución 13/05, de 8 de Julio)



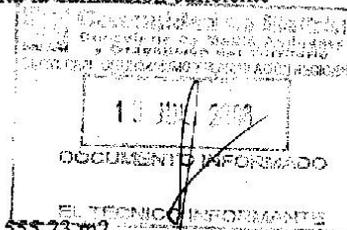
Por ello el ámbito preciso para lograr una ordenación coherente es necesariamente mayor de aquella parcela o manzana donde se encuentra la edificación deficiente, precisando la superficie de las dos calles, Nuestra Señora de la Esperanza y Tomas Merino, del paseo de las Moreras y del campo de fútbol de propiedad municipal que se encuentra en la acera opuesta del paseo de las Moreras, colindante con el Instituto "Alonso Quijano" y el Parque municipal "Huerta de Semcnales".



El ámbito de actuación viene en consecuencia formado por tres áreas, solar neto, viario, y campo de fútbol, en el cual se consigue una ordenación donde, manteniendo la superficie y condiciones de accesibilidad e infraestructuras complementarias, se puede establecer una edificación en altura, con 6 plantas, que permita la edificación suficiente para suplir las viviendas existentes y financiar la operación.

Las superficies de estas áreas son las siguientes :

Solar neto,		2.555,23 m ²
Calle Tomas Merino,	252,40 m ²	
Calle N.S. Esperanza,	1.002,84 m ²	
Paseo de las Moreras,	1.477,69 m ²	
Total viario,		2.732,92 m ²
Campo de Fútbol,		8.302,66 m ²
Total Ámbito de Actuación,		13.591,15 m²



CLASIFICACIÓN Y CODIGO.-

El suelo que nos ocupa, una vez fuera del conservadurismo inherente a su catalogación, puede ser considerado como aquel que define el artículo 14.2-a de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid, es decir se trata de un suelo que precisa de obras de urbanización accesorias para lograr la condición de solar, estableciendo el conjunto de derechos y deberes que se describen en el artículo 17 de la misma Ley, por lo cual podemos definirlo como "suelo urbano consolidado" sin esfuerzo alguno.

Se ha considerando la delimitación del Ámbito de Actuación, formado por las calles Nuestra Señora de la Esperanza, Tomas Merino y Paseo de las Moreras, así como el Campo de Fútbol Municipal conocido como "Campo del Pipe", en el que se plantea la ejecución pública del planeamiento de desarrollo preciso, a tenor de las indicaciones de la Ficha de Condiciones Particulares que se incluye y de conformidad con lo previsto en el art. 37.1 en relación con el artículo 42 nº 6. e),2 de la ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA
 ORDEN DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE
 Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE
 MADRID
 FECHA 15/07/05
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN
 DE URBANISMO
 (P.D.F. Resolución 10.333/05, de 8 de Julio)

BD