



SUMARIO

1.-	<u>MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES</u>	6
1.1.-	INTRODUCCIÓN	6
1.1.1.-	<u>El planeamiento flexible en la Exposición de Motivos de las Leyes del Suelo vigentes en la Comunidad de Madrid</u>	6
1.1.1.1.-	La Ley del Suelo de 1998.....	6
1.1.1.2.-	La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid	7
1.1.2.-	<u>La flexibilización a través de la Modificación del Planeamiento</u>	8
1.1.2.1.-	En los Reglamentos	8
1.1.2.2.-	En la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid	9
1.1.2.3.-	En el Plan General de Alcalá de Henares	9
1.1.2.4.-	En la Doctrina de Autores.....	9
1.1.2.5.-	El Ius Variandi	10
1.1.2.6.-	Viabilidad de la Modificación del Planeamiento.....	11
1.2.-	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE	11
1.2.1.-	<u>Objeto de la Modificación Puntual</u>	11
1.2.2.-	<u>Ámbito de actuación</u>	14
1.2.3.-	<u>Clasificación del suelo</u>	14
1.2.4.-	<u>Régimen de usos establecido en el Plan General en el suelo no urbanizable y urbanizable no programado (claves 40 y 83)</u>	21
1.2.4.1.-	En el suelo no urbanizable	21
1.2.4.2.-	En el suelo urbanizable no programado.....	21
1.2.4.3.-	El uso deportivo en el ámbito del suelo incluido en esta Modificación Puntual	23
1.2.5.-	<u>El uso deportivo y su clasificación en grupos en las Normas Urbanísticas del Plan General</u>	24



1.2.6.-	<u>Nuevas determinaciones que se pretenden introducir con la Modificación Puntual del P.G.O.U.</u>	25
1.2.7.-	<u>Justificación de la propuesta</u>	25
1.2.7.1	Consideración respecto a la categoría del suelo no urbanizable de especial protección agropecuaria	26
1.2.7.2	Decadencia de los usos agropecuarios en el Término Municipal de Alcalá de Henares. Caracterización agrológica de los suelos de la finca "El Encin" propiamente dicha y en la parte de ella denominada "Carraleja"	26
1.2.7.3.-	Selección de alternativas en el ámbito municipal	30
1.2.7.4.-	Selección de alternativas en el ámbito local	32
1.2.7.5.-	Alternativa seleccionada como la más idónea para el fin propuesto.....	36
1.2.7.6.-	Alcance de la propuesta de modificación del Plan General.....	36
1.2.7.7.-	Conclusión.....	37
1.3.-	INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	38
1.3.1.-	<u>Características naturales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, climáticas y otras. Usos del suelo y aprovechamientos. Infraestructuras de servicios existentes</u>	38
1.3.2.-	<u>Sistemas generales, infraestructuras y servicios previstos en el territorio por el vigente Plan General</u>	38
1.3.3.-	<u>Emisiones atmosféricas, impactos sonoros, hidrología e infraestructuras de saneamiento y caracterización de los suelos y de las aguas subterráneas que se puede derivar de la implantación del uso Deportivo: grupo III en la finca "Carraleja"</u>	38
1.4.-	ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL.....	39
1.5.-	TRAMITACIÓN DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN.....	40
1.5.1.-	<u>Innecesidad del trámite de Avance</u>	40