

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACION URBANA  
PARA EL AMBITO DEL SECTOR 25  
DE ALCALA DE HENARES

ABRIL 2007



REGISTRO DE ENTRADA

Ref:10/214617.9/09 Fecha:08/05/2009 10:41



Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden.Ter.  
Reg. Aux. C. Medio Amb.Viv. y Ord. Terr.  
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

BD

**AYUNTAMIENTO  
DE ALCALA DE HENARES**

CONCEJALÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA



**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION  
URBANA DE ALCALA DE HENARES.- AMBITO DEL POLIGONO 25**

BD

**CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD**

Plaza Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares Telf.: 918 883 300.





**ÍNDICE**

**MEMORIA**

- 1 ANTECEDENTES**
    - 1.1 SITUACIÓN DEL PLANEAMIENTO
      - 1.1.a LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 25
      - 1.1.b EL PLAN ESPECIAL PARA LA DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LOS USOS ASIGNADOS A LAS PARCELAS A Y B DEL SECTOR 25
    - 1.2 EL CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES Y ZENOR OVERSEAS, B.V.
      - 1.2.1 DETERMINACIONES URBANÍSTICAS CONTENIDAS EN EL CONVENIO.
      - 1.2.2 PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL CONVENIO
      - 1.2.3 PLAZOS DE ACTUACIÓN
  - 2 CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN**
    - 2.1 RELACIÓN DEL SECTOR CON LA CIUDAD
    - 2.2 PROPUESTA DE ORDENACIÓN
  - 3 CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 67 DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID DE 17 DE JULIO DE 2001**
  - 4 ADECUACIÓN DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL A LOS PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN RESULTANTE DEL CONVENIO.**
  - 5 GESTIÓN DEL ÁMBITO MODIFICADO**
- ANEXO I: CONVENIO URBANÍSTICO**
- ANEXO II: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE LA RED PÚBLICA LOCAL EN EL ÁMBITO DEL SECTOR 25 DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE HENARES.**

BD



# MUNICIPIO DE ALCALÁ DE HENARES

CONCEJALÍA DE URBANISMO DE ALCALÁ DE HENARES

Servicio de Planeamiento y Supervisión



## FOTO AÉREA

## PLANOS

M.1.1- SITUACIÓN.

M.1.2- DELIMITACIÓN DEL AMBITO Y EMPLAZAMIENTO.

## • PLANEAMIENTO VIGENTE

3.46 - CALIFICACIÓN DEL SUELO PREVIA A LA MODIFICACIÓN

3.47 - CALIFICACIÓN DEL SUELO PREVIA A LA MODIFICACIÓN

3.54 - CALIFICACIÓN DEL SUELO PREVIA A LA MODIFICACIÓN

4.114- CODIGOS

4.115- CODIGOS

## • MODIFICACIÓN

M.3.3 - CALIFICACIÓN DEL SUELO

M.3.4 - CALIFICACIÓN DEL SUELO

M.3.5 - CALIFICACIÓN DEL SUELO

M.4.114- CODIGOS

M.4.115- CODIGOS

BD

**CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD**

Plaza Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares Telf.: 918 883 300



2000  
AÑOS

# AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

CONCEJALIA DE URBANISMO Y VIVIENDA

Servicio de Urbanismo



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
 APROBADO INICIALMENTE EN  
 SESIÓN PLENARIA DE FECHA  
**11 MAY 2007** de 20.....  
 El Secretario General,

## MEMORIA.-

### 1. ANTECEDENTES

#### 1.1.- REFERENCIA LEGISLATIVA.-

1.1.1.- El planeamiento flexible en la Exposición de Motivos de las Leyes del Suelo vigentes en la Comunidad de Madrid

1.1.1.1.- La Ley del Suelo de 1998

señala la Exposición de Motivos que

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
 APROBADO PROVISIONALMENTE EN  
 SESIÓN PLENARIA DE FECHA  
 de 27 MAY 2007 de 20.....  
 El Secretario General,

*"Las sucesivas reformas de nuestra legislación urbanística han ido incrementando la complejidad de este sector del ordenamiento jurídico al multiplicar, a veces innecesariamente, las intervenciones administrativas en las distintas fases de los procesos de desarrollo urbano, lo que, unido a la limitación de la oferta de suelo, ha contribuido decisivamente a demorar hasta extremos irrazonables la conclusión de las operaciones de urbanización y ulterior edificación, haciendo imprevisible su coste y dificultando una adecuada programación de las correspondientes actividades empresariales, con el consiguiente encarecimiento del producto final".*

Esta situación, a juicio de legislador,

*"... reclama una enérgica rectificación cuyo norte no puede ser otro que la búsqueda de una mayor flexibilidad que (...) elimine los factores de rigidez que se han ido acumulando..."*

Y así, la Ley 6/98 cuida de no *"introducir, desde la definición del estatuto jurídico básico de la propiedad del suelo, rigideces innecesarias que pueda impedir el despliegue por los legisladores autónomos y por las Administraciones públicas competentes, de políticas urbanísticas más flexibles y de mayor capacidad de adaptación a las cambiantes circunstancias en el contexto de una economía cuya globalización la hace especialmente sensible a los cambios de coyuntura.*

*De este modo, la necesaria flexibilidad, que tanto se ha echado en falta en el pasado, se cohonestará con la imprescindible salvaguardia de los intereses públicos".*

1.1.1.2.- La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, manifiesta en su preámbulo que era intención de la Comunidad de Madrid, ya anunciada en la Ley 20/1997 de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo *"...establecer un marco normativo completo en materia urbanística, en ejercicio de las competencias*

BD



# AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO INICIALMENTE EN  
SESION PLENARIA DE FECHA  
17 de MAY 2007 de 20.....  
El Secretario General  
CONCEJALIA DE URBANISMO



exclusivas que al efecto le atribuye el Estatuto de Autonomía. Dos eran las condiciones que el legislador consideró necesarias para poder acometer esta tarea: la primera, que se despejase definitivamente el marco legal estatal con influencia en la legislación urbanística autonómica. Esta circunstancia se produjo con la aprobación de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. La segunda condición era disponer, desde ese momento, de un periodo suficiente de reflexión -con el que la Ley de Medidas Urgentes, por las especiales circunstancias en que se produjo su elaboración y promulgación, no pudo obviamente contar- para poder definir con la necesaria precisión el amplio marco normativo que ahora se aborda.

Es pretensión de la presente Ley que el marco jurídico que se establece, una a su carácter omnicomprendivo de la materia, la estabilidad que la misma demanda, ya que los procesos urbanísticos de ordenación y transformación del suelo en nuestra Región requieren un amplio consenso político y social. En efecto, los procesos urbanísticos de ordenación y transformación del suelo para dar soporte a los usos que el desarrollo de nuestra Región y de sus habitantes requiere, tienen una duración dilatada, que precisa de la necesaria estabilidad normativa y seguridad jurídica, en los últimos años ciertamente alterada. A este fin se encamina la Ley, no sólo creando los mecanismos que se entienden más adecuados para el desarrollo urbano en un territorio como el madrileño, sino buscando que tales mecanismos perduren en el tiempo, como elemento de seguridad que incentive la actividad de los agentes implicados en tan importantes procesos".

## 1.1.2.- La flexibilización a través de la Modificación del Planeamiento

### 1.1.2.1.- En los Reglamentos

Los Reglamentos de la Ley del Suelo, señalan también la posibilidad de modificar el Planeamiento. Así, el Reglamento de Gestión, en preceptos como el artículo 47.2 habla de que los terrenos no podrán cambiarse de destino sino por modificaciones de los Planes.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO PROVISIONALMENTE EN  
SESION PLENARIA DE FECHA  
de 21 de ABR 2007 de 20.....  
El Secretario General,

El Título V del Reglamento de Planeamiento lleva ya el epígrafe: "De la vigencia, revisión y modificación de los Planes", y el artículo 154, advierte, en su número 2, que la alteración del contenido de los Planes podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan, añadiendo, en el número 4, que la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación, aún cuando, dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o imponga la procedencia de revisar la programación del Plan General.

Por su parte, el artículo 159, se refiere al supuesto de que la modificación del Plan General lleve consigo una alteración del aprovechamiento medio de uno o varios sectores y, también, hablan de la modificación puntual, los artículos 161 y 162.

Finalmente ha de hacerse mención del artículo 166 que, al ocuparse de la publicidad de los Planes, dice que: "En los Ayuntamientos ... todos los acuerdos de aprobación definitiva de los Planes Generales ..., así como los acuerdos de revisión o modificación de los mismos".



# AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO INICIALMENTE EN  
SESIÓN PLENARIA DE FECHA  
21 de MAY 2007 de 20...  
El Secretario General  
CONCEJALÍA DE URBANISMO



1.1.2.2.- En la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid dedica la Sección 4ª "Modificación y revisión de los Planes" a la regulación y normalización de las posibles modificaciones o revisiones de todos los instrumentos de planeamiento urbanístico.

1.1.2.3.- En el Plan General de Alcalá de Henares

*Establece el apartado 1.2.6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.:*

"Si las circunstancias lo exigen, se podrá modificar cualquier elemento del Plan. El alcance de la Modificación deberá ser coherente con la previsto en el Reglamento de Planeamiento para estos casos en los números 3 y 4 del artículo 154."

Cuando se produzca alguno de supuestos descritos en la norma 1.2.5 procederá a la revisión anticipada.

La procedencia y los límites de las modificaciones se atenderán, también, a lo dispuesto en el Art. 45 de la Ley 9/1995 de la Comunidad de Madrid y en el Art. 128 y 129 de la Ley del Suelo" (*esta mención se hace a los solos efectos ilustrativos al haber sido derogados los artículos citados*).

1.1.2.4.- En la Doctrina de Autores

Sin ánimo de exhaustividad, se hace referencia a continuación a la opinión de algunos autores representativos.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO PROVISIONALMENTE EN  
SESIÓN PLENARIA DE FECHA  
21 de MAY 2007 de 20...  
El Secretario General

Señala González Pérez, en sus "Comentarios de la Ley del Suelo" (Ed. Cívitas. Madrid 1988):  
"El Planeamiento necesita cierta perdurabilidad, pero sin excluir del todo las contingencias de circunstancias sobrevenidas que hagan necesaria o aconsejen la revisión o modificación de los Planes en vigor".

"La modificación tiene que afrontar la carga de demostrar que la solución que propone es mejor que la prevista por el Plan.

*El fundamento de las modificaciones no es otro que la necesidad de adecuar la ordenación a las exigencias de la realidad. La realidad urbanística, como toda realidad social, experimenta frecuentes mutaciones".*

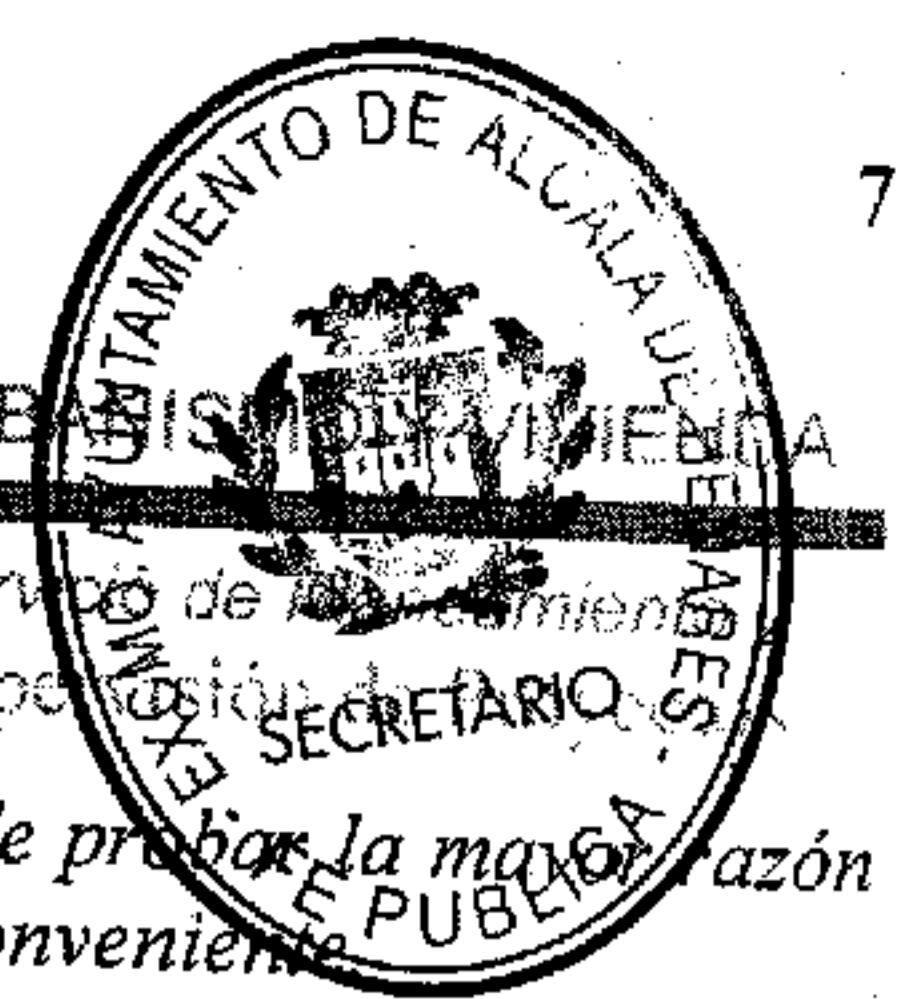
Por su parte, Laso Martínez, en su libro "Derecho Urbanístico" (Ed. Montecorvo. Madrid 1981), dice:

"La modificación representa la alteración de alguno o algunos de los elementos y determinaciones de un Plan, permaneciendo iguales todos los restantes".

*Las razones de la modificación han de expresarse al mismo nivel y con el mismo alcance que*



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO INICIALMENTE EN  
SESIÓN PLENARIA DE FECHA  
**11 de MAY 2007** de 20.....  
El Secretario General



AYUNTAMIENTO  
DE ALCALÁ DE HENARES

las justificaciones de la solución vigente en el Plan General y se ha de probar la mayor razón de la propuesta sobre la vigente que se ha de presumir como la más conveniente.

La figura del Proyecto de modificación puntual o de elementos, se convierte en el instrumento más útil para la flexibilización de los planes

1.1.2.5.- El Ius Variandi

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO PROVISIONALMENTE EN  
SESIÓN PLENARIA DE FECHA  
..... de **21 de ABR 2007** de 20.....  
El Secretario General,

La doctrina y la jurisprudencia han acuñado estos términos que indican la facultad del Ayuntamiento planificador urbanístico de modificar el planeamiento.

El Tribunal Supremo habla, al respecto, de la potestad innovadora o ius variandi, que corresponde al planificador urbanístico, a tenor de lo dispuesto en los artículos 47, 48 y 49 de la Ley del Suelo de 1976, en relación con el 3º y sus concordantes, facultad que es inherente a la función planificadora, de rango reglamentario, en cuanto la misma es dinámica y debe adaptarse a las exigencias cambiantes de la realidad de la manera más adecuada al interés general, Sentencias de 6 de febrero y 3 de abril de 1990 (Aranzadi 943 y 3579) y de 23 de octubre de 1991 (Aranzadi 8193) y que el ius variandi recoge las nuevas inquietudes y necesidades de la sociedad, no sólo desde su aspecto cuantitativo o demográfico, sino en el cualitativo de sus nuevas exigencias, Sentencia de 24 de octubre de 1991 (Aranzadi 8194).

1.2.- SITUACION DEL PLANEAMIENTO

1.2.a.- LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DEL POLIGONO 25

Originariamente, el Poligono 25 de Alcalá de Henares constituía un polígono industrial sobre el que fue aprobado un Plan Parcial de Ordenación bajo el amparo de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Alcalá de Henares del 08 agosto 1984.

En el mes de Diciembre de 1.988, previo conocimiento y conformidad de las Consejerías de Economía y Comercio y de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, se suscribió, por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares y ZENOR OVERSEAS B.V., un documento que establecía las bases de una actuación urbanística que había de acoger la implantación de un Centro Comercial Integrado en el ámbito del Polígono 25.

La necesidad de armonizar los parámetros urbanísticos generados por el Convenio suscrito con el Planeamiento vigente, es decir, con las Normas Subsidiarias de Planeamiento y con el Plan Parcial aprobado hizo necesario que se tramitaran simultáneamente por el Ayuntamiento y por ZENOR OVERSEAS B.V., la Modificación de las Normas Subsidiarias y la Modificación del Plan Parcial del Polígono 25.

La Modificación de las Normas Subsidiarias fue aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, el día 8 de Febrero de 1.990 y la Modificación del Plan Parcial del Polígono 25, por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, el día 30 de Marzo de 1.990.

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares Telf.: 918 883 300





Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO INICIALMENTE EN  
SESIÓN PLENARIA DE FECHA  
11 de MAY 2007 de 20.....  
El Secretario General,

CONCEJALIA DE URBANISMO Y VIVIENDA



1.2.b.- EL PLAN ESPECIAL PARA LA DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LOS USOS ASIGNADOS A LAS PARCELAS A Y B DEL POLIGONO 25

Ejecutado el Plan Parcial del Polígono 25 con las previsiones de la asignación de los usos globales y pormenorizados en él contenidos, quedaban vacantes las Parcelas A y B del Proyecto de Compensación, cuyo uso característico era el industrial con usos compatibles de comercio y oficinas.

Con objeto de proceder a la racional organización y distribución de los diversos usos, tanto desde el punto de vista volumétrico como de la localización concreta del uso principal y de los usos compatibles, se procedió a la redacción del Plan Especial para la Distribución Espacial de los Usos asignados a las Parcelas A y B del Proyecto de Compensación del Polígono 25.

Como consecuencia de la aprobación del Plan Especial, la Parcela A, ó Zona A, se dividió en cuatro porciones designadas por las letras A, B, C y D y la Parcela B, quedó dividida en cinco porciones designadas por las letras E, F, G, H e I.

En la Zona A se localizaron, sustancialmente, los usos compatibles de comercio y de oficinas y en la Zona B el uso característico de industria-almacenaje y la diferencia de usos compatibles no aplicados en la Zona A.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO PROVISIONALMENTE EN  
SESIÓN PLENARIA DE FECHA  
..... de 21 de 20.....  
El Secretario General

El Plan Especial fue aprobado el 16 de Mayo de 1995 por el Ayuntamiento Pleno de Alcalá de Henares.

La materialización efectiva del contenido del Plan Especial trajo consigo la inmediata edificación y puesta en actividad de todas las porciones de la Zona A y la edificación de las porciones H e I de la Zona B, a las que se asignó el uso compatible no aplicado en la Zona A, quedando vacantes, desde entonces, y hasta el día de la fecha, las porciones E, F y G sobre las que se aplicó la cuantificación del uso de industria-almacenaje.

1.3.- EL CONVENIO URBANISTICO SUSCRITO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES Y ZENOR OVERSEAS B.V.

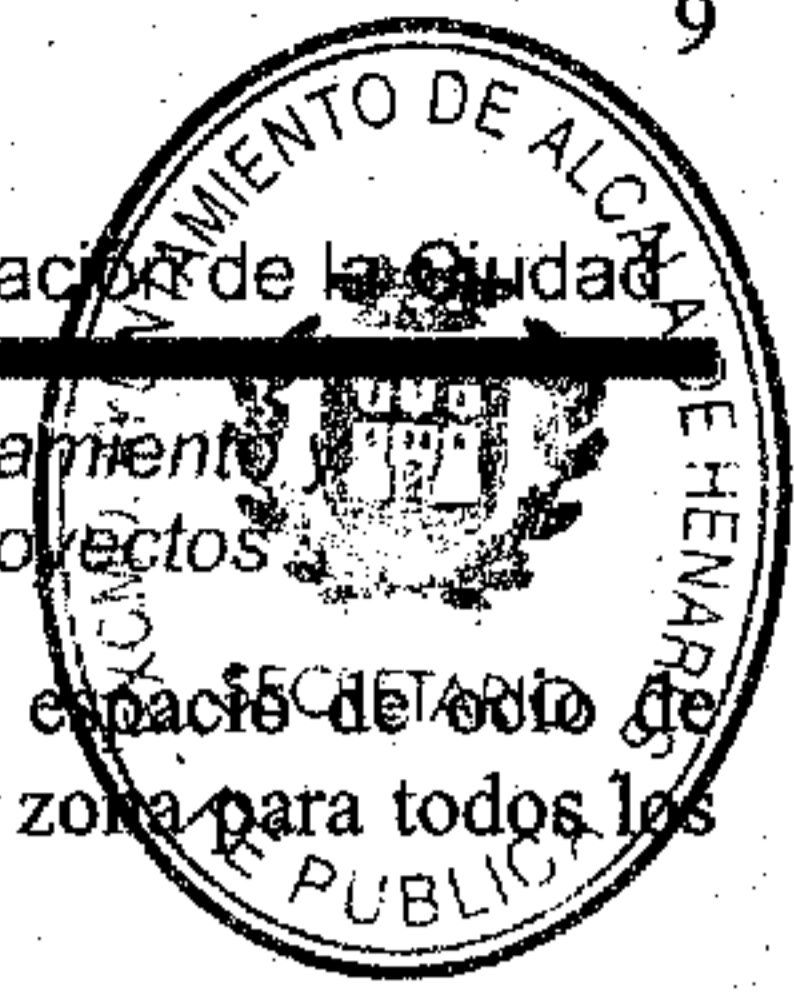
La suscripción de un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Alcalá de Henares y ZENOR OVERSEAS B.V., como propietario de los terrenos del Polígono 25 vacantes de edificación, constituye el marco adecuado para resolver definitivamente la ya evidente incoherencia urbanística que supondría alojar sobre las porciones E, F y G de la Parcela B unas edificaciones industriales que resultarían antagónicas con el carácter claramente consolidado del Polígono 25, como comercial y de ocio.

En razón de lo anterior, el Convenio Urbanístico suscrito garantiza, definitivamente, que el Polígono 25 resuelve la oferta originaria de crear un Parque Comercial y de Ocio en los



BD

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
Área de Ordenación de la Ciudad  
Servicio de Planeamiento y Supervisión de Proyectos  
SESIÓN PLENARIA de 21 ABR. 2023  
El Secretario General



márgenes del Río Henares y su entorno natural, dotándole de un amplio espacio de ocio de equipamiento deportivo y mejorando las condiciones de accesibilidad a la zona para todos los vecinos del municipio.

De otro lado, hay que resaltar que el Convenio Urbanístico suscrito, contiene las suficientes determinaciones urbanísticas, jurídicas y técnicas para garantizar la satisfacción de los derechos y obligaciones mutuos planteados y la realización de los instrumentos de planeamiento de desarrollo necesarios para tal fin.

### 1.3.1.- DETERMINACIONES URBANISTICAS CONTENIDAS EN EL CONVENIO

El contenido del Convenio Urbanístico suscrito, contiene las precisiones necesarias para redactar las modificaciones del planeamiento que garanticen la plena consecución de las determinaciones contenidas en dicho documento y el cumplimiento y materialización de los objetivos urbanísticos perseguidos por el mismo.

En orden a la mayor brevedad y concisión del presente documento, se concretan a continuación las determinaciones del Convenio suscrito:

PARAMETROS	PLANEAMIENTO VIGENTE	CONVENIO URBANISTICO
SUPERFICIE	56.500 m <sup>2</sup> s x 0,75 = 42.375 m <sup>2</sup> s	42.375 m <sup>2</sup> s
EDIFICABILIDAD	192.140 m <sup>3</sup> 47.300 m <sup>2</sup> c x 0,75 = 33.110 m <sup>2</sup> c	42.375m <sup>2</sup> s x 0,7m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s(*) = 29.662,50 m <sup>2</sup> c
USO	INDUSTRIA - ALMACEN	COMERCIAL Y USOS COMPATIBLES(**)

(\*) -0,7 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s resulta ser la edificabilidad media ponderada de los sectores colindantes de uso comercial 33D, 116 y 14D a aplicar sobre las porciones E, F y G de la Parcela B del Polígono 25.

(\*\*).- USOS COMPATIBLES según los indicados en el Convenio Urbanístico, Hostelería-Hostelería, Oficinas y Socio-Cultural con espectáculos y salas de reunión.

Nó fuera del contenido urbanístico del Convenio suscrito, sino como una parte indisoluble del mismo, ZENOR OVERSEAS B.V., asume el compromiso de ejecutar las obras de urbanización necesarias para la mejora de la red viaria de accesos al Polígono 25 propuestas por el Ayuntamiento y por un importe máximo de un millón de euros.

BD



### 1.3.2.- PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL CONVENIO

A los efectos de poder dar viabilidad a los nuevos parámetros urbanísticos provenientes del Convenio Urbanístico suscrito, el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, procede a la redacción de la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, donde se recogen las determinaciones urbanísticas que han quedado reseñadas en el presente documento, permitiendo así mismo la Modificación del Planeamiento de Desarrollo subsiguiente bajo al competencia de la Entidad proponente.

### 1.3.3.- PLAZOS DE ACTUACIÓN

El Ayuntamiento de Alcalá de Henares asume la redacción y gestión de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con el Convenio Urbanístico suscrito.

A su vez, ZENOR OVERSEAS B.V., asume la redacción de la Revisión del Planeamiento Especial, con la consideración de Parcial, en el plazo de tres (3) meses desde la aprobación de la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación, para el ámbito superficial del Polígono 25.

## 2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación tiene por objeto dar cumplimiento al desarrollo de los objetivos y determinaciones urbanísticas contenidas en el Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Alcalá de Henares y ZENOR OVERSEAS B.V., como propietario de las porciones de terreno E, F, G, de la Parcela o Zona B del Plan Especial para la Distribución Espacial de los usos asignados a las Parcelas A y B del Polígono 25.

### 2.1.- RELACION DEL SECTOR CON LA CIUDAD

Situado al noreste de la ciudad, el Polígono 25 comprende un ámbito superficial de 372.567,50 m<sup>2</sup>, que toma por si mismo la consideración de Ámbito de Actuación, para gestionar en el la modificación necesaria del planeamiento de desarrollo.

Su límite Norte lo establece con la Autovía A-2 Madrid-Barcelona; el Sur con la Ribera del Río Henares; Este con los polígonos 14A y 14D y Oeste con el polígono 13A.

El Polígono 25 establece su conexión con el núcleo urbano de Alcalá de Henares, por el lado Norte, mediante la antigua carretera CN-II. La mejora de las redes es objeto del convenio que motiva, entre otros aspectos, la formulación de la presente modificación.

Pero puede decirse que, dado el tiempo transcurrido desde la aprobación de la Modificación del Plan Parcial del Polígono 25, que determinó la construcción de la

BD

# AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

Área de Ordenación de la Ciudad

Servicio de Planeamiento

Supervisión de Proyectos

mayor parte del ámbito superficial del mismo, éste se encuentra plenamente consolidado pertenece ya al tejido urbano de Alcalá de Henares, es decir constituye un claro ejemplo de suelo urbano consolidado según el artículo 14 de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

## 2.2 PROPUESTA DE ORDENACION

El contenido del Convenio, restringe su alcance a la transformación de unos usos, ya ordenados y localizados espacialmente mediante planeamiento de desarrollo específico, para lograr un armónico resultado final del Polígono 25.

Por ello, las determinaciones del Convenio, no tienen consecuencias notables sobre la ordenación existente, ya que se mantienen tanto la estructura viaria interna existente como el conjunto de las redes locales del Sector.

No obstante, en la previsión de que la sustitución ponderada del uso industrial-almacenaje por el uso comercial homogéneo predominante del Sector, pueda suponer en su puesta en uso, un impacto o sobrecarga tanto en el propio Sector como sobre el entorno urbano, se reforzarán y ampliarán las redes públicas mediante las obras de urbanización de la red viaria de accesos al Sector.

Por lo que atañe a la intensidad de la edificación, el Convenio disminuye la existente para el uso industrial-almacenaje (192.140 m<sup>3</sup> equivalentes a 33.110 m<sup>2</sup>c), ponderándola mediante el factor 0,70 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s en su transformación al uso comercial, resultando ser la edificabilidad final disponible para las porciones E, F y G de la Parcela B la cantidad de 29.662,50 m<sup>2</sup>c; edificabilidad que habrá de distribuirse entre las mencionadas porciones de suelo mediante las oportunas operaciones de modificación del planeamiento de desarrollo existente (Plan Parcial Especial de Distribución Espacial de los Usos).

### 3.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL ARTÍCULO 67 DE LA LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID DE 17 DE JULIO DE 2001

El Artículo 67 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, señala que cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística, debe ser establecida mediante la misma clase del Plan alterado y siguiendo el mismo procedimiento seguido para su aprobación.

Siendo la transformación del uso industrial-almacenaje actual en uso comercial y sus usos compatibles de Hotelería-Hostelería, Oficinas y Socio-Cultural con espectáculos y salas de reunión, una modificación de una determinación estructurante de

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares

APROBADO PROVISIONALMENTE EN

SESIÓN PLENARIA DE FECHA

..... de ... 21 ABR. 2003 de 20.....

El Secretario General,

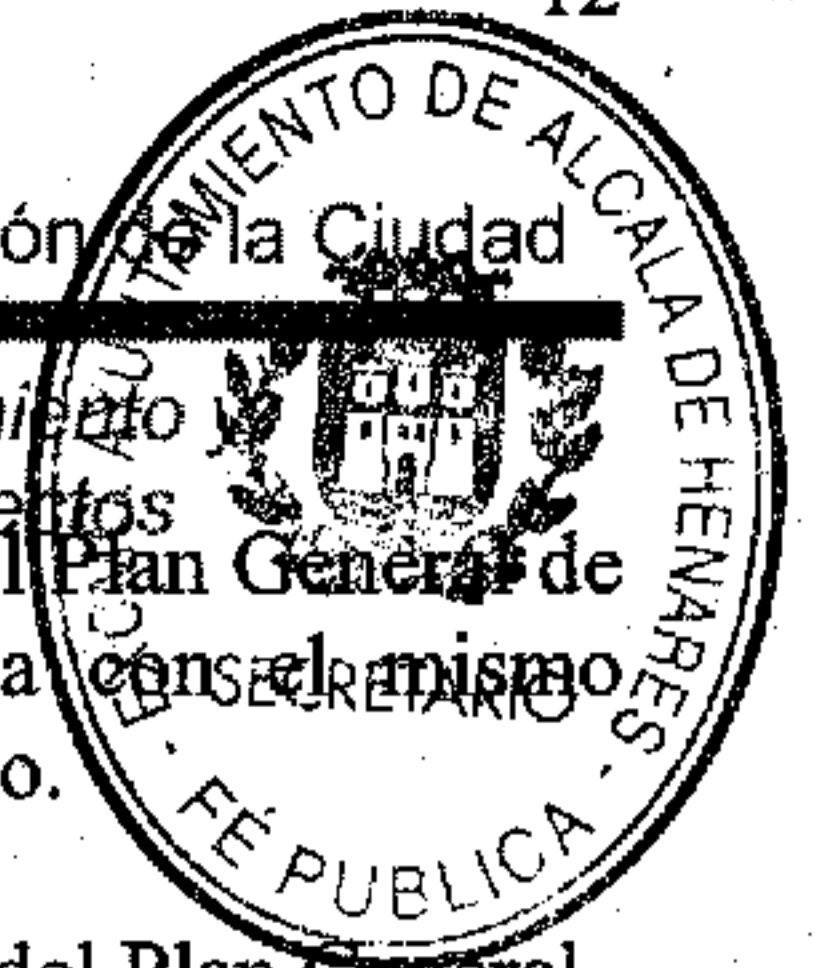


BD

# AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO PROVISIONALMENTE EN  
SESION PLENARIA DE FECHA de 21 de Mayo de 20...

Área de Ordenación de la Ciudad



El Secretario General, Servicio de Planeamiento y Supervisión de Proyectos de Ordenación de Alcalá de Henares y realizar la tramitación de la misma con el mismo procedimiento de aprobación requerido para la aprobación de dicho documento.

A tal fin el Ayuntamiento procede a la redacción de la presente Modificación del Plan General.

Y ello con independencia de la obligación que asume el promotor, ZENOR OVERSEAS B.V., de proceder a la **Modificación del Plan Especial, hoy Plan Parcial, del Polígono 25** en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual del Plan General.

P.E.

## 4.- ADECUACION DE LA NORMATIVA DEL PLAN GENERAL A LOS PARAMETROS URBANISTICOS DE LA ORDENACION RESULTANTE DEL CONVENIO.

Salvo a lo relativo a la calificación del suelo afectado, no se modifican las determinaciones del Plan General de Ordenación vigentes.

La intensidad edificatoria del ámbito se reduce en la transformación del uso, mediante la aplicación del pertinente factor de corrección, referido a la edificabilidad media ponderada de los ámbitos circundantes.

La ordenación asume, el contenido del uso comercial regulado en el Capítulo 6 del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General.

No se modifican las regulaciones referidas a la ordenanza general de aplicación para el nuevo uso comercial, por lo que se mantiene el texto de la ordenanza de COMERCIAL EXENTO del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General, pudiendo adaptar la normativa particular a los usos compatibles planteados por el Convenio Urbanístico.

Asimismo, se incorporan, también, las ordenanzas reguladores de aplicación para los usos compatibles con el uso comercial de las porciones E, F, y G de la Parcela B; en concreto el uso de Hotelería-Hostelería, de Oficinas y el Socio-Cultural con espectáculos y salas de reunión, los cuales tendrán la relación y dependencia entre usos característicos y compatibles de acuerdo con la normativa general del PGO.

En definitiva, con la modificación puntual del Plan General de la calificación del suelo referida a las porciones de suelo E, F, G de la Parcela B del Plan Especial para la Distribución Espacial de los Usos de las Parcela A y B del Sector 25 de Alcalá de Henares, se obtiene la plena viabilidad y eficacia del Convenio Urbanístico suscrito, sin variaciones de la normativa urbanística del Plan General referida al Uso Comercial y a la Ordenanza de aplicación al Comercial Exento, así como también de las ordenanzas correspondientes a los usos compatibles de Hotelería-Hostelería, de Oficinas y el Socio-Cultural.

BD

# AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

Área de Ordenación de la Ciudad

Servicio de Planeamiento y  
Supervisión de Proyectos

Las actuaciones compensatorias requeridas por la modificación de un parámetro estructural, según la Ley del Suelo de Madrid de 17 de Julio de 2001, quedan garantizadas con el refuerzo de las redes públicas, con cargo al promotor.

## 5.- GESTION DEL AMBITO MODIFICADO.

El desarrollo urbanístico del Polígono 25 - Modificación del Plan General y Proyecto de Compensación - así como el Plan Especial para la Distribución Espacial de los Usos asignados en las Parcelas A y B asignados por el Proyecto de Compensación, se realizó bajo la modalidad de propietario único.

El desarrollo íntegro del Sector, a excepción de las porciones E, F y G de la Parcela B, fue realizado por ZENOR OVERSEAS B.V., quien sigue siendo titular único de dichas porciones de suelo no edificado y, en calidad de tal, ha suscrito un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Alcalá de Henares para el desarrollo y edificación de dichas porciones de suelo, bajo la regulación del uso comercial y la ordenanza de Comercial Exento del Plan General de Ordenación de Alcalá de Henares, mediante la aplicación de un coeficiente de edificabilidad medio ponderado de uso de los sectores circundantes.

También se han establecido las medidas compensatorias para compensar el impacto o sobrecarga que pueda suponer la puesta en uso de la operación urbanística consistente en modificar el uso industrial-almacén por el uso comercial, mediante la mejora de las redes públicas.

Queda, por tanto, como gestión diferida, además de la presente Modificación Puntual del Plan General, la Revisión del Plan Parcial Especial para la Distribución Espacial de los Usos asignados en las Parcelas A y B del Proyecto de Compensación del Sector 25 que, inexcusablemente, habrá de plantearse por ZENOR OVERSEAS B.V., en el plazo de tres meses desde la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del Plan General para el ámbito del Sector 25 de Alcalá de Henares.

Alcalá de Henares, Marzo de 2.009

El Arquitecto Municipal. Director del Servicios Técnicos de Urbanismo  
Antonio Tornero Deblas.

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES  
SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y SUPERVISIÓN DE PROYECTOS

SECRETARIO GENERAL

SESIÓN PLENARIA DE FERIA  
de 21 ABR. 2009 de 20.....  
El Secretario General,

BD

SESIÓN PLENARIA DE FECHA

de 21 ABR. 2009 de 20.....

El Secretario General,

**ADENDA A LA MEMORIA**

Se considera necesario, dado el tiempo transcurrido desde la Aprobación Inicial de la presente modificación (Mayo 2007) y la conclusión de los trámites que preceden a la aprobación provisional (cerca de dos años), hacer una mención especial a la existencia del Convenio Urbanístico suscrito inicialmente entre el Ayuntamiento y la Mercantil Zenor Overseas, S.L.

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, de 17 de Julio en su artículo 245 expresamente permitía la posibilidad de suscribir Convenios Urbanísticos de planeamiento para definir de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias:

- a) Los criterios de Ordenación a los que deba ajustarse el planeamiento urbanístico y sus modificaciones y revisiones.
- b) Los términos en que deba preverse en el planeamiento urbanístico, o sus modificaciones o revisiones, la realización de los intereses públicos que gestionen

Como no puede ser de otro modo la presente modificación, aunque si bien parte de un convenio urbanístico adaptado a la legalidad vigente en el momento en que se procede a su suscripción inicial, el contenido del mismo y por ende la Modificación Puntual del PG que se plantea obedece exclusivamente a razones de interés general dado que la pretensión es la reordenación de una zona del municipio con el fin último de dar coherencia y permitir el completo desarrollo de la misma evitando áreas sin edificar por estas previstos en ellas usos al día de hoy incompatibles con los consolidados, que evidencia cierto fracaso de las previsiones urbanísticas del polígono cuya finalidad última debe ser la consolidación edificatoria de toda el área, y recae en el interés general articular las formulas necesarias que eviten la degradación de éstas. La implantación de estos nuevos usos en consonancia con los desarrollados no sólo no distorsionan sino que complementan al Sector.

Es de destacar que a tenor de lo establecido en el Art. 245 b) de la Ley 9/2001 (LSCM) de 17 de julio en ningún caso la suscripción de un convenio, en la fase en el que se encuentra el que es objeto de este análisis, vincula o condiciona el ejercicio de la potestad del planeamiento de la Administración.

En otro orden la Ley 3/2007 de Medidas Urgentes de la CAM, si bien hace mención expresa la prohibición de los Convenios Urbanísticos de Planeamiento, art 245, lo hace en relación a los Convenios Urbanísticos de planeamiento "que tengan por objeto los contenidos de Ordenación del futuro planeamiento urbanístico ó lo condicione". Es evidente que el Convenio celebrado, ni condiciona deberes ó estipulaciones, ya que se basa en un Plna Especial de Ubicación de Usos Aprobado en fecha 16 de Mayo de 1995, ni tampoco lo establecido por el PGOU aprobado en 1991. Y tampoco tiene por objeto la Ordenación de un Sector ó Unidad pues se limita a un cambio de uso, suficientemente argumentado con anterioridad, sin alterar el resto de parámetros urbanísticos de los planeamientos mencionados.

# AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

Área de Ordenación de la Ciudad

Servicio de Planeamiento y  
Supervisión de Proyectos

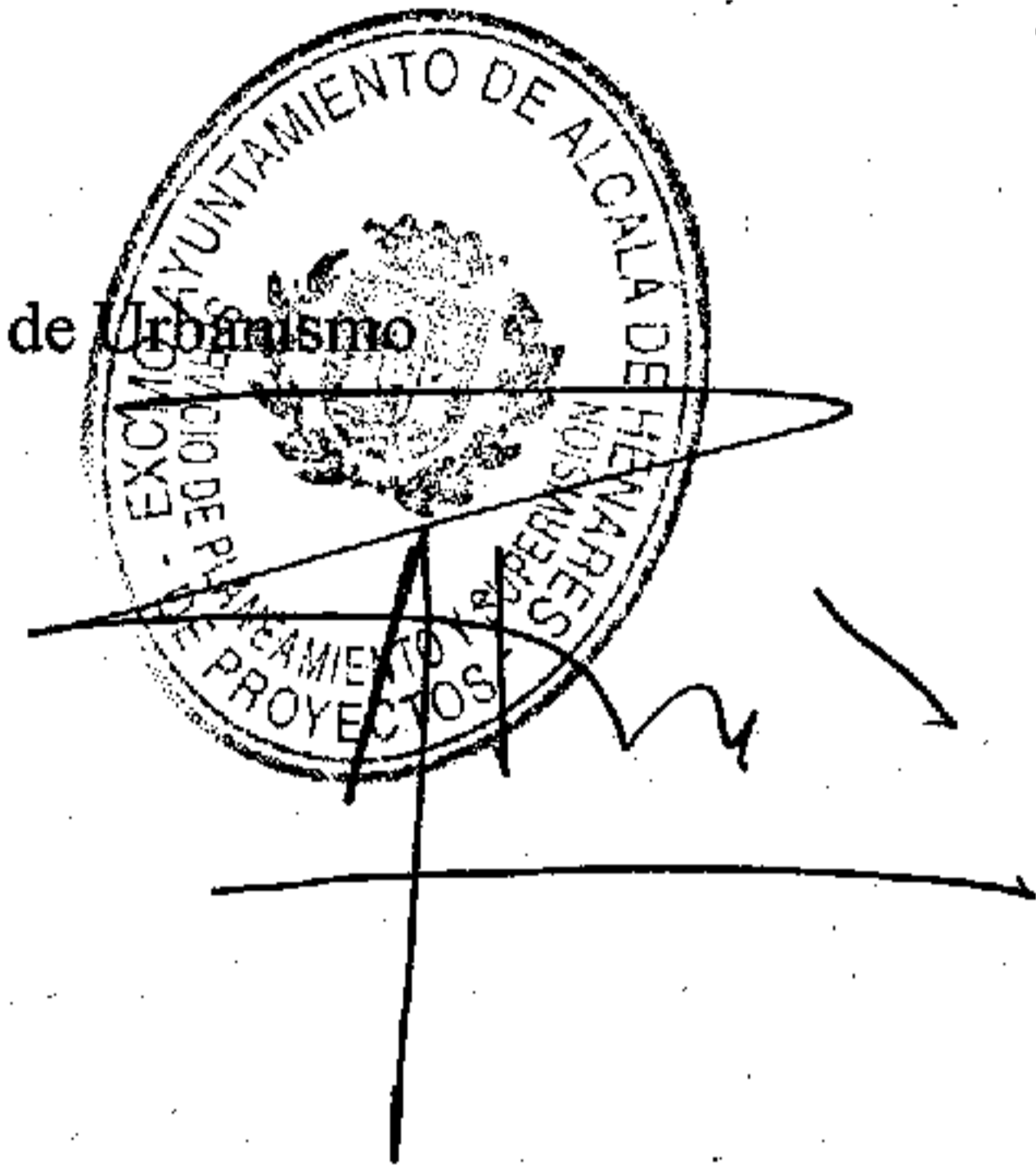


Tampoco encontramos en las Disposiciones Transitorias de la Ley mención alguna en relación al art. 18 de la misma ó las Convenios Urbanísticos celebrados con antelación a la aprobación de la mencionada Ley 3/2007 de la Comunidad de Madrid

Alcalá de Henares, Marzo de 2009

El Arquitecto Municipal, Director del Servicio Técnico de Urbanismo

Antonio Tornero Deblas



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN
SESIÓN PLENARIA DE FECHA
de 21 ABR. 2009 de 20.....
El Secretario General,



**ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**

**FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DE AMBITO DE ACTUACIÓN EN POLÍGONO 25**



**NOMBRE.-** AREA HOMOGÉNEA, AMBITO POLÍGONO 25  
**CLASE DE SUELO :** URBANO CONSOLIDADO.

**FIGURA DE PLANEAMIENTO :** PLAN ESPECIAL.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO PROVISIONALMENTE EN  
SESIÓN PLENARIA DE FECHA  
..... de 21 MAR. 2009 de 20.....  
El Secretario General,

**SUPERFICIE BRUTA DEL AMBITO :** 42.375,00 m<sup>2</sup>

**MODALIDAD DE ORDENACIÓN :** VOLUMETRIA LIBRE, ALTURA VARIABLE

**OBJETIVOS.**

SUSTITUCIÓN DEL USO DE INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO POR EL COMERCIAL CON USOS COMPATIBLES DE HOSTELERIA, HOTELERIA, OFICINAS Y SOCIO CULTURAL

REMODELACIÓN DEL PERFIL URBANO DEL AREA HOMOGÉNEA, REFORZANDO LA RED LOCAL VIARIA CIRCUNDANTE. (\*\*\*)

**APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

<b>USO</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>EDIFICABILIDAD</b>
COMERCIAL Y USOS COMPATIBLES	42.375,00 M <sup>2</sup>	29.662,50 M <sup>2</sup>
REDES PUBLICAS. (***)		

BD