

ARCHIVO

Ac. 13/12

AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES

Área de Ordenación de la Ciudad

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Edificios



MODIFICACION PUNTUAL P.G.O.U. CLAVE 12 .- INDUSTRIA EXENTA

REGISTRO DE ENTRADA

Ref:10/490959.9/11 Fecha:07/12/2011 09:25



Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Reg C. Medio Amb. y Ord. T. (ALC)

Destino: Área Análisis Ambiental Planes y Progr

JULIO 2011

BD

ALCALÁ DE HENARES, CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

C/ ESCRITORIOS, 15 28801 Alcalá de Henares Telf: 91894 31 00

AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES



Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Urbanismo

INTRODUCCIÓN.-

En “Los Comentarios de la Ley del Suelo” de González Pérez editados por Civitas- Madrid 1988, se encuentra la opinión de que “el Planeamiento debe adaptarse de manera continua a la realidad urbanística, la cual como toda realidad social se mantiene en mutación permanente”. Esta opinión cargada de realismo abunda en el fundamento de las Modificaciones de aquel Planeamiento como sistema o instrumento adecuado para lograr esa necesaria adaptación.

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

1.-La Ley del Suelo de 1998

Señala la Exposición de Motivos que

“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 puedan impedir el despliegue por los legisladores autonómicos 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 cuyo 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.



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 19-9-98
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO
(P.D.F. Resolución 8 de Febrero de 2008)

e.T.

BD

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 el ejercicio de las competencias 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 omnicompreensivo 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”.

3.- La flexibilización a través de la Modificación del Planeamiento

3.1.- 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.

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.

BD

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".

3.2.- 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.

Los artículos 67 y 69, modificado en diciembre de 2010, en su apartado 2, establecen de manera coincidente que toda alteración de la Ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previas, asegurando en todo caso la funcionalidad y disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. No podrán disminuir zonas verdes por debajo del estándar establecido en el art. 36.

3.3.- En el Plan General de Alcalá de Henares

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares contempla la posibilidad de modificación desde el artículo 1.2.6 "Modificaciones", exigiendo el principio de coherencia con el Reglamento de Planeamiento al mismo tiempo que la práctica de la precisión que se encuentra en el mismo Plan General. Establece el apartado 1.5.6 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.:

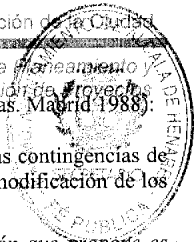
"Se considerarán modificaciones puntuales del Plan General las variaciones o alteraciones de alguno o algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a la estructura general del territorio municipal ni a los elementos o determinaciones estructurantes. Cuando se produzca alguno de supuestos descritos en la norma 1.5.3 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".

3.4.- En la Doctrina de Autores

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

BD



Señala González Pérez, en sus "Comentarios de la Ley del Suelo" (Ed. Civitas, 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 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 con 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.

3.5.- El Ius Variandi

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).

BD

JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

La normativa urbanística que establece el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, se encuentra diversificada, haciéndose más flexible para poder atender las demandas de los nuevos procesos industriales. Contempla un espectro industrial que va desde el minipolígono para pequeñas naves de industria nido, hasta la industria en gran parcela, pasando por todas las situaciones intermedias: adosada, exenta, de tecnología avanzada, y extensiva.

La especialización del suelo industrial ha generado que ciertas zonas hayan cuajado más que otras en torno a una determinada tipología, que el Plan pretende confirmar, o rectificar, en su caso, donde fuera necesario.

La industria exenta, objeto de la Modificación Puntual que se propone, que es aquella que se asienta sobre parcelas de tamaño medio y grande, ocupa gran parte de las áreas industriales de Alcalá. El Plan General, proponía, en su momento, un esponjamiento de estas áreas con el fin de contribuir a obtener una mejora de la imagen de la ciudad así como la convivencia con otros tipos de industria y otros usos.

Las correcciones de los parámetros que regulan el uso industrial puede hacer posible la incorporación de una mayor demanda de actividades industriales, siempre empleando las preceptivas medidas correctoras que permitan preservar las condiciones medioambientales idóneas. La ausencia de medidas de adaptación a las nuevas necesidades pueden generar el efecto contrario e indeseado; pérdida de oportunidad de implantación de ciertas industrias en una ciudad de gran tradición industrial.

La estratégica situación de Alcalá de Henares, la mejora de la red viaria con conexiones inmediatas con las diferentes zonas de la Comunidad Autónoma, permiten que la industria de almacenamiento, clasificación y distribución, que precisa de situaciones con cierta proximidad a los núcleos urbanos donde dirigir sus productos, y que necesitan para ello de importantes volúmenes donde almacenar y clasificar los mismos, encontrándonos a veces con dificultades normativa para su localización y ubicación.

En base a lo anteriormente expuesto la Modificación que se propone tiene por objeto corregir o modificar algunos parámetros, y que para el caso que nos ocupa, se concreta en un aumento de la altura máxima prevista en la Clave y una variación en el porcentaje de ocupación máxima que puede albergar una altura superior a la máxima, cuando por razones de fabricación ó de elementos técnicos inherentes al proceso así lo justifiquen.

La modificación de ambos parámetros responde a una realidad que afecta a la mayoría de la industria, en la medida que la complejidad en los procesos de funcionamiento y producción ha requerido de un mayor espacio. Esta realidad es la resultante de una tendencia, agudizada en los últimos tiempos en la que la industria denominada logística y de almacenamiento ha adquirido una mayor implantación, no sólo en la ciudad y que conlleva sistemas de almacenamiento y distribución robotizados generalmente en altura. Se trataría en definitiva de adecuar las condiciones urbanísticas con el fin de permitir las necesidades que la industria demandará en estos momentos para facilitar su asentamiento, evitando la posible huida de la industria con el consiguiente empobrecimiento del sector económico y social.

BD

MODIFICACION:

La propuesta de la Modificación se concreta en dos determinaciones de la Clave 12, recogidas en el apartado 6.11.7 "Alturas de la edificación":

-Aumento de la altura de 12 a 15 m ✓

-Aumento en el porcentaje de ocupación máxima que oscilará entre el 20% y el 40%, por encima del cual no se permitiría un exceso de altura para la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo ó cuerpos de la edificación.

En relación al primer parámetro, aumento de la altura máxima, cabe señalar que si bien no ha supuesto un problema que impidiese la implantación de instalaciones industriales en general, si se ha detectado en los últimos años que resulta ser algo escasa. Por tanto cabe deducir que un aumento en la altura máxima no representa en general ningún problema en las áreas de implantación industriales, por el contrario se conseguiría una holgura en el parámetro urbanístico que ha provocado algunos problemas de adaptación de las instalaciones a la normativa urbanística.

Con respecto a la segunda determinación, al porcentaje del 20% previsto en la Clave 12 del P.G., no se sustenta en ningún estudio o análisis sobre tipologías industriales por lo que en este sentido puede ser otro parámetro susceptible de modificación. En este aspecto cabe señalar que desde la práctica de este Servicio, se ha podido constatar, también, que han existido menos casos en donde la implantación de algunas instalaciones se han visto afectadas por este parámetro. Sin embargo parece también razonable incrementar dicho porcentaje que permite la elevación de la altura máxima, ya que con ello La Clave 12 se convierte en una normativa de mayor amplitud que facilite la implantación industrial, pues la ampliación del parámetro representa una adecuación a la realidad de ciertas instalaciones industriales, si bien, entendemos que la utilización en su porcentaje máximo, 40%, debe quedar suficientemente justificado por el Proyecto de edificación, exigencia que queda reflejada en el contenido del Art. 6.11.7 de la Modificación, por lo que la modificación establece una horquilla entre un 20% y 40% cuya aplicación depende del supuesto concreto y y las necesidades de la industria para implantarse.

En resumen consideramos que modificar los parámetros señalados nos permite atraer y facilitar la ubicación de cierto tipo de industrias que necesiten estas referencias, a sabiendas que otra parte importante de la industria exenta regulada por la Clave 12, no utilizará estos parámetros en sus condiciones máximas. En otro orden con la modificación se consigue adecuar a la situación actual una Ordenanza que fue aprobada en 1992, y nos facilita atender a cualquier tipología industrial sometida a los continuos cambios técnicos y a las estrategias de localización. El resto de parámetros urbanísticos que la Clave 12 desarrolla como son: ocupación máxima, retranqueos, edificabilidad, tamaño de parcela, frente mínimo y usos pormenorizados, no se ven afectados por esta Modificación Puntual.

BD

AYUNTAMIENTO DE
ALCALÁ DE HENARES

Área de Ordenación de la Ciudad
Servicio de Planeamiento y Supervisión de Proyectos
SECRETARIO

JUSTIFICACION LEGAL DE LA MODIFICACION:

Sobre la oportunidad de la Modificación Puntual, La Memoria Urbanística del PGOU, en su Art 1.2.6 establece la modificación de cualquiera de los elementos del Plan siempre que las circunstancias así lo exijan. En la exposición de motivos, han quedado suficientemente argumentado las razones que provocan la modificación atendiendo a la fecha de aprobación de la normativa urbanística y la evolución que ha sufrido la industria en estos años.

En cuanto a la Modificación del Plan General, el art 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su apartado 2, permite las modificaciones puntuales en cualquier momento, siempre que no supongan una disminución en las zonas verdes por debajo de los estándares establecidos en el art. 36.

Es evidente en relación a este apartado que la Modificación que se propone, eminentemente técnica y circunscrita a la corrección de unos parámetros de la Clave 12, que se muestran inadecuados para cierta clase de industria, se sitúan al margen de cualquier variación de los espacios verdes ó reservas del art 36, que pudieran afectar al P.G.

Alcalá de Henares, 04 de Julio de 2011
EL ARQUITECTO MUNICIPAL
DIRECTOR DE SERVICIOS TÉCNICOS DE URBANISMO
Y PLANEAMIENTO

Fdo.: Antonio Tornero

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO
DE FECHA 15-2-11
Madrid 16-2-11
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO
(P.D.F Resolución 1 de Febrero de 2005)

Manuel Guando



BD