

DIRECCION AREA DE URBANISMO  
Servicio de Licencias, Disciplina y Planeamiento  
Supervision de Proyectos



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL  
SECTOR 101 LA GARENA  
ALCALA DE HENARES, MADRID

**PERMUTA DE SUPERFICIE ENTRE  
PARCELA 29.- ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y  
PARCELA 31.2.- DOTACIONAL PÚBLICO**



## INDICE

### 1.-ANTECEDENTES

### 2.-AVANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION

### 3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACION

### 4.-FUNDAMENTOS DE LA MODIFICACIÓN DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

### 5.- REFERENCIA LEGISLATIVA

### 6.-LA MODIFICACION EN EL CONTEXTO DEL RDL 7/2015

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

## ANEXOS

### ANEXO 1

### FICHA PARCELA MUNICIPAL

### INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

### -PLANOS

#### -PLANO ACTUAL

#### -PLANOS MODIFICADOS

**MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 101.- LA GARENA.-**

**1.- ANTECEDENTES**

El Plan Parcial del Sector 101- La Garena - Se aprobó definitivamente en 1996. Estableció dos Subsectores; uno Norte y otro Sur.

El Subsector Norte localiza usos industriales en dos macro parcelas. El subsector Sur, separado del anterior por la A-2 contiene los usos residenciales, comerciales y terciarios.

El sistema de espacios libres y dotacionales se localiza en paralelo a la vía del ferrocarril, en el subsector sur, mientras que en el subsector norte los espacios libres se concentran en torno a la base aérea, el Torote, A-2 y el ferrocarril. Todo el Sector está desarrollado y prácticamente edificado salvo el sistema de espacios libres y equipamiento del subsector norte, descrito con antelación, pendiente de desarrollo.

El Sector 101 tiene una superficie de 1.976.386 m<sup>2</sup> dividiéndose en dos, Garena Norte y Garena Sur, como se ha comentado, destinado a uso industrial y uso residencial y terciario respectivamente, con un total de 2189 viviendas. La edificabilidad de todos los usos recogidos en el Plan Parcial es de 383.420 m<sup>2</sup>.

La superficie destinada a dotaciones públicas y zonas verdes excluido el Parque Lineal del Torote son:

Dotación Pública:	56.534 m <sup>2</sup>
Zonas Verdes de Uso Público:	136.234 m <sup>2</sup>

El Plan Parcial mantiene unas cesiones a Redes muy superior a lo que estableció la Ley 9/2001

La Modificación que afecta a las parcelas 29 de Espacios Libres y la parcela 31.2 de Dotación Pública con una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>, lo que representa respectivamente un 3,53% y un 1,46% de las dotaciones y zonas verdes.

El resultado final de la permuta que contempla la Modificación no altera la superficie de las dotaciones antes señaladas.

El Sector 101 está totalmente desarrollado y edificado.



03 NOV. 2017

ORIGINAL  
- JUNTA DE GOBIERNO LOCAL -

## 2.-ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

La Modificación que se propone consiste en la alteración de escasa entidad, en la zonificación contenida en el Plan Parcial del Sector y que afecta a las superficies destinadas a dotación y espacios libres.

En concreto la parcela 30, de equipamiento público, está destinada a la construcción de una instalación escolar de carácter público completando la dotación de este uso y dando servicio no sólo a este Sector sino a un área más extensa.

La parcela 30 tiene en la actualidad una superficie de 10.777 m<sup>2</sup>.

El objetivo de la Modificación consiste en la ampliación de la superficie de la parcela 30, incorporando para ello una parte de la parcela 29 de espacios públicos que la rodea.

Para ello, y al objeto de mantener el equilibrio de dotaciones y espacios públicos previstos en el Plan Parcial del Sector, se propone utilizar la parcela 31.2 de equipamiento con una superficie de 2.000 m<sup>2</sup> intercambiando el uso con la misma superficie de espacios libres de la parcela 29. Se trata de una permuta de superficie y usos manteniendo el existente en el cómputo total..

Se propone cambiar el actual uso dotacional de la parcela 31.2, con la misma superficie de una zona de la parcela 29 de espacios libres del entorno de la parcela 30 que se pasará a calificarse para uso dotacional. De esta recalificación el equilibrio dotacional entre las superficies de equipamientos y espacios libres, permanecería inalterable, facilitando con ello la ampliación de la parcela 30, para dar cabida al equipamiento educativo previsto.

En definitiva la Modificación consistiría en:

PARCELA	SUPERFICIE	USO ACTUAL	USO PROPUESTO
PARCELA 31.2	2.000 M <sup>2</sup>	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	ESPACIO LIBRE PÚBLICO
PARCELA 29	33.000 M <sup>2</sup>	ESPACIOS LIBRES(ZV)	ESPACIOS LIBRES

La parcela 29 no vería alterada su superficie en la medida que se produce una permuta entre la superficie que pierde con la superficie que gana como consecuencia de la incorporación de la parcela 31.2. Como consecuencia de ello la parcela 30 aumentaría su superficie en 2.000 m<sup>2</sup>; de 10.777 m<sup>2</sup> a 12.777 m<sup>2</sup>.



03 NOV. 2017

ORIGINAL

### 3.-JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La parcela 30 está destinada a la de construcción de un Centro de Educación Secundaria Obligatoria. Pasado un tiempo la Comunidad de Madrid, señala que la parcela es escasa para las necesidades de estos centros, peligrando el equipamiento educativo previsto.

En estas circunstancias, se procedió en los Servicios de Urbanismo a localizar alternativas o buscar soluciones al respecto. Respecto de la primera opción resultaba totalmente inviable en la medida que no existían parcelas dotacionales en el sector de superficie mayor a la parcela 30. Las parcelas dotacionales habían sido ya cedidas para la instalación de dotaciones de diversa índole; ambulatorio, centro educativo primario, edificio administrativo de tráfico....etc. No se disponía por tanto de parcelas alternativa; La solución posible, es la que recoge esta modificación, consiste, como ya hemos adelantado, en una permuta de superficies entre la parcela de espacios libres que rodea a la parcela 30, es decir la parcela 29, con la parcela 31.2 fruto de la segregación de la parcela inicial 31, de equipamiento que aún queda en el sector, manteniendo en esta permuta de superficies y usos, el equilibrio contenido en el Plan Parcial del Sector. La solución como ya hemos señalado, requiere la consideración de alternativa única, pues no existe en la condiciones del sector y dado su grado de desarrollo, ninguna otra posibilidad. De esta única alternativa y de la aprobación de este documento depende de manera esencial, la construcción de este centro educativo absolutamente imprescindible para el Sector 101, cuya necesidad radica en dos características que concurren en él como son; la componente joven del sector y su relativa distancia con otras áreas residenciales de la ciudad, ya que su ubicación le aleja de otros centros educativos.

La Modificación está presidida por un interés exclusivamente público con el objeto de ampliar la parcela, porque es insuficiente, en su actual superficie, para alojar el Centro de Educación Secundaria, según manifiesta la Comunidad de Madrid. Con la Modificación, como ya hemos señalado, no se altera el equilibrio de reservas públicas, establecidas en el Plan Parcial, procedentes de la aplicación del artículo 36 de la Ley 9/2001, sino que mantiene las superficies de los equipamientos públicos y espacios libres mediante la permuta que contiene la Modificación.

### 4.-FUNDAMENTOS DE LA MODIFICACIÓN EN LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

La Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid establece en su art 67.- Disposiciones Comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística.- la posibilidad de alterar el contenido de estos documentos, que deberá ser restablecido por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. En este caso la clase del Plan es el Planeamiento de desarrollo del sector 101, es decir su Plan Parcial, y se establece a través de la Modificación de este instrumento urbanístico.

Como ya se ha comentado el objeto de la Modificación es la permuta de superficie entre suelos públicos correspondientes a los espacios libres y otros dotacional.



03 NOV. 2017

ORIGINAL  
JUNTA DE  
GOBIERNO LOCAL

En este sentido el apartado 2 del art. 47 de la Ley antes indicada señala que:

*“Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente, desafecte(o modifique) al suelo de un destino público o descalifique un suelo destinado a viviendas sujetas a algún tipo de 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 proposición ya alcanzada entre una y otra...”*

Y añade más adelante:

*“En ningún caso será posible la recalificación para otros usos de terrenos cuyo destino efectivo será docente, sanitario o sujetos a algún régimen de protección pública.”*

Es evidente que el art 67 en su apartado 2, pone todo su énfasis en la defensa y mantenimiento de los espacios públicos, ante las modificaciones del planeamiento que pongan la alteración de aquellas reservas, haciendo además especial hincapie en la recalificación de determinados terrenos públicos, entre los que se encuentre el educativo.

La Modificación que se propone, parte precisamente de una premisa fundamental y que se circunscribe al contenido del art 67.2, cual es el equilibrio para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones que el caso que nos ocupa mantienen las superficies iniciales y finales, consistiendo en realidad en una modificación de la morfología de las parcelas, sin alterar su superficies finales y destino. Es decir si bien se recalifica algunas de las parcelas dotacionales del Sector 101, en concreto las parcelas 29 y 31.2, el resultado mantiene el equilibrio de manera que no se produce ninguna alteración, y solamente se ve ligeramente afectada la zonificación del sector en la zona al cambiar la delimitación de estos usos públicos.

En definitiva, como se ha señalado con anterioridad, la parcela 30, aumentaría su superficie de los 10.777 m<sup>2</sup> iniciales a 12.777 m<sup>2</sup> como consecuencia de incorporar la superficie de la parcela dotacional 31.2 y la superficie 29 de espacios libres, mantendría su superficie inicial de 33.718,21 m<sup>2</sup>, incorporando la superficie de la parcela 31.2 pero modificando ligeramente su morfología.

## 5.- REFERENCIA LEGISLATIVA

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



03 NOV. 2017

ORIGINAL

## 5.1.- 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”.

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

### 5.2.1.- 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.

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.



03 NOV. 2017

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”*.

### 5.2.2.- 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.

Establece en su art. 47 apartado 31 la posibilidad de modificar los planes parciales, incluso en aquellos casos de mejorar la ordenación pormenorizada del Plan General, circunstancias que no se dan en este caso.

Además de ello el art 69 en su apartado 2, permite la modificación de los planes en cualquier momento, pudiendo incluso variar la clase como la categoría de Suelo.

### 5.2.3. En la Doctrina de Autores

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

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 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.

### 5.3.- Plan General de Alcalá de Henares

Establece el apartado 1.26 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 lo previsto en el Reglamento de Planeamiento para estos casos en los números 3 y 4 del artículo 154.”*

Cuando se produzca alguno de los supuestos descritos en la norma 1.25 procederá la revisión anticipada.

### 5.4.- 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).

Así pues cuando el Ayuntamiento (si en este caso aprueba la modificación de planeamiento) se está limitando a ejercitar la potestad innovadora que le corresponde. Esta potestad es inherente a la planificación en cuanto que la misma a de adaptase a las exigencias cambiantes de la realidad social y económica, sin por ello suponer una quiebra del principio indefinido de vigencia de los planes.

## 6.-LA MODIFICACIÓN EN EL CONTEXTO DEL RDL 7/2015

El Art 7.1 y.2. del Real Decreto Legislativo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y de Rehabilitación Urbana define las actuaciones de Transformación Urbanística y Actuaciones Edificatorias y entiende como Actuaciones de Transformación entre otros supuestos, las recogidas en el apartado 2) que define como:

*“las que tengan por objeto reformar ó revocar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado”*



Análogamente define como Actuaciones de Dotación en el apartado b):

“..las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de Suelo Urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad y densidad o con os nuevos usos asignados en la Ordenación urbanística a una o mas parcelas del ambito y no requieren la reforma o renovación de la urbanización de este”.

Atendiendo a las definiciones, hay que recalcar que la Ley relaciona a las Actuaciones de Dotación a intervenciones en Suelo urbano que no necesitan una renovación o transformación en la Urbanización. Se deduce que son de carácter parcial y que no persiguen una ordenación completa ó integral del ámbito, limitado a su vez a parcelas del tejido urbano existente y que no requiere renovación. La Modificación que se plantea, se refiere a una operación que se realiza en el marco de actuaciones sistemáticas, al amparo de un Plan Parcial, que sigue estando vigente como documento que regula los usos y construcciones directamente a través de su ordenación pormenorizada. Consideramos que la Modificación del Plan Parcial, que se propone, no se inscribe en ninguno de los supuestos del art 71, en la medida que si bien se modifica ligeramente la zonificación del sector que afecta a las parcelas dotacionales, se mantiene la proporción establecida en el Plan Parcial, a través de la permuta de superficies que recoge esta modificación.

## 7- 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.

Y en cuanto al contenido de la Modificación, la recalificación para uso de espacios libres de la parcela 31.2, se equilibra con la misma superficie que se detrae de la parcela 29, para uso dotacional.

Alcalá de Henares, 23 de Octubre de 2017  
EL ARQUITECTO MUNICIPAL  
DIRECTOR DEL AREA DE URBANISMO

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN  
SESIÓN PLENARIA DE FECHA  
de 5 JUL. 2018 de 20.....  
El Secretario General,

Fdo.: Antonio Tornero





DIRECCION AREA DE URBANISMO  
Servicio de Licencias, Diseño y Asesoramiento  
Supervisión de Proyectos



**ANEXOS**

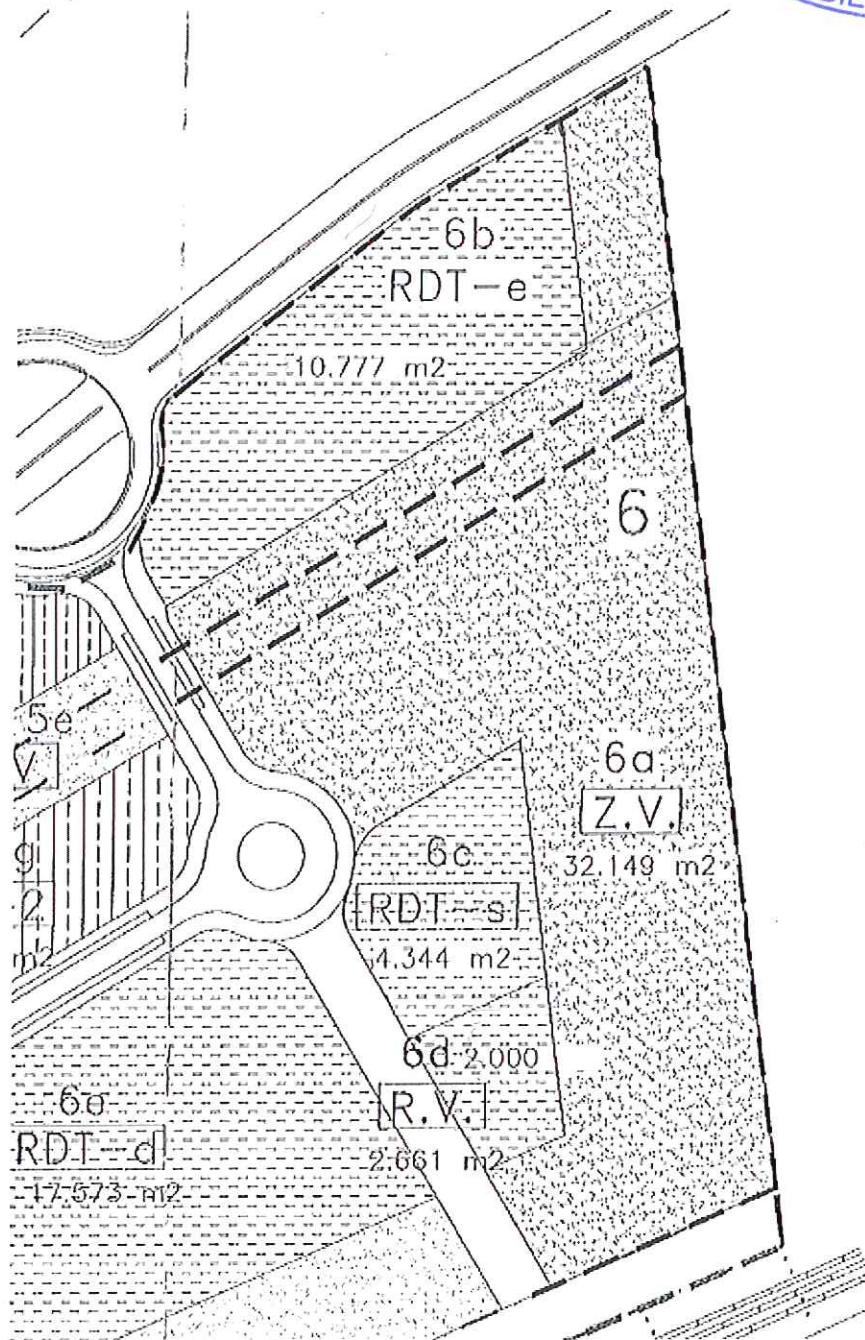
DIRECCION AREA DE URBANISMO  
Servicio de Licencias, Disciplina y Planeamiento  
Supervisión de Proyectos



**ANEXO 1**

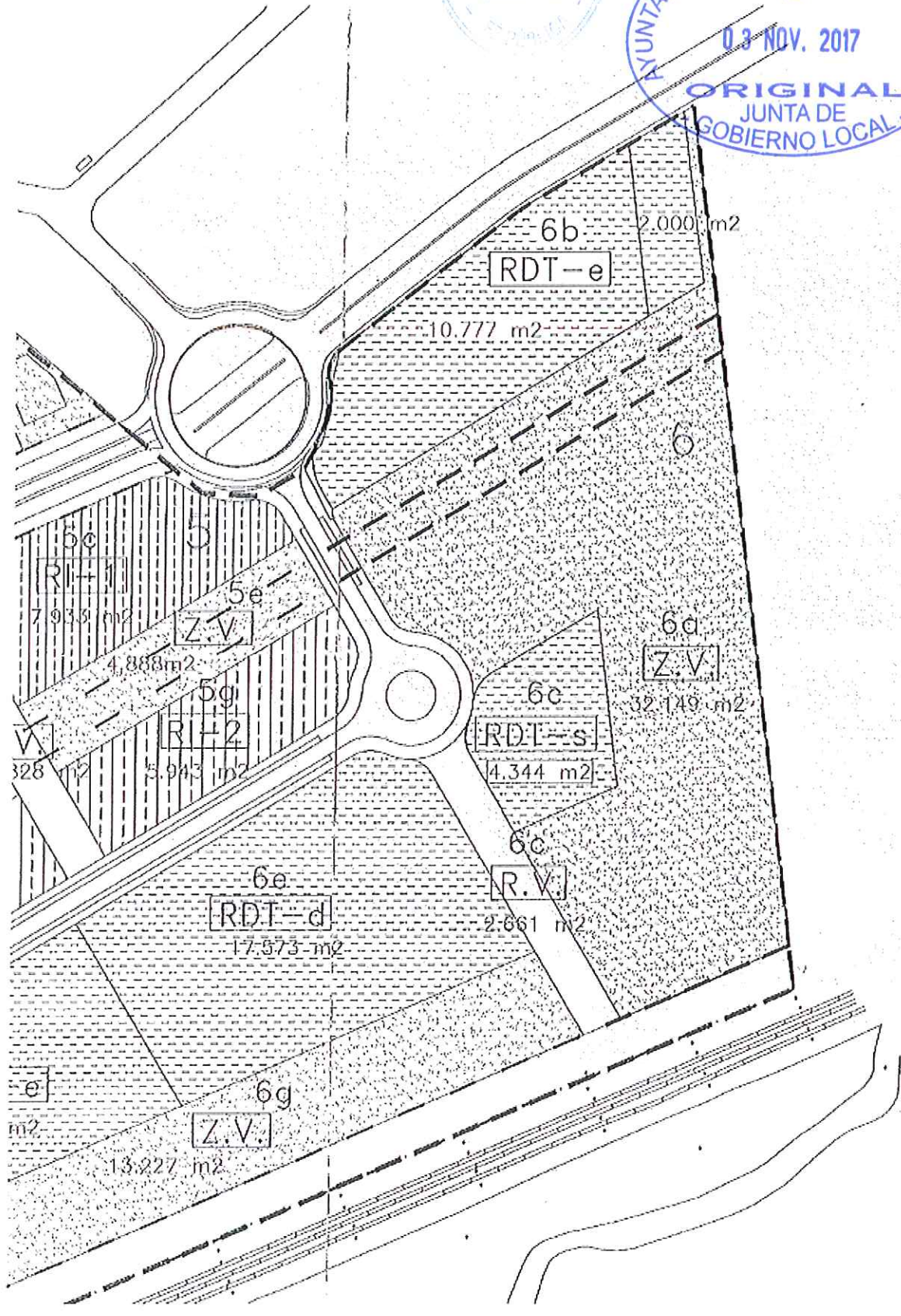


DIRECCION AREA DE URBANISMO  
Servicio de Licencias, Disciplina Urbanística y Supervisión de Proyectos





DIRECCION AREA DE URBANISMO  
Servicio de Licencias, Dirección y Planeamiento  
Supervisión de Proyectos





DIRECCION AREA DE URBANISMO  
Servicio de Licencias, Disp. de Edificio y  
Supervisión de Proyectos



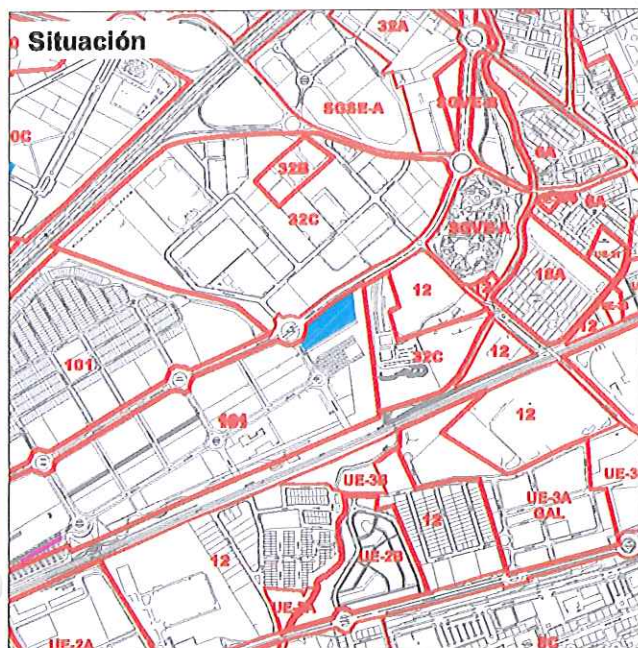
**FICHA PARCELA  
MUNICIPAL**

## PARCELAS MUNICIPALES

DOMINIO PÚBLICO

Sector 101 - Parcela 30

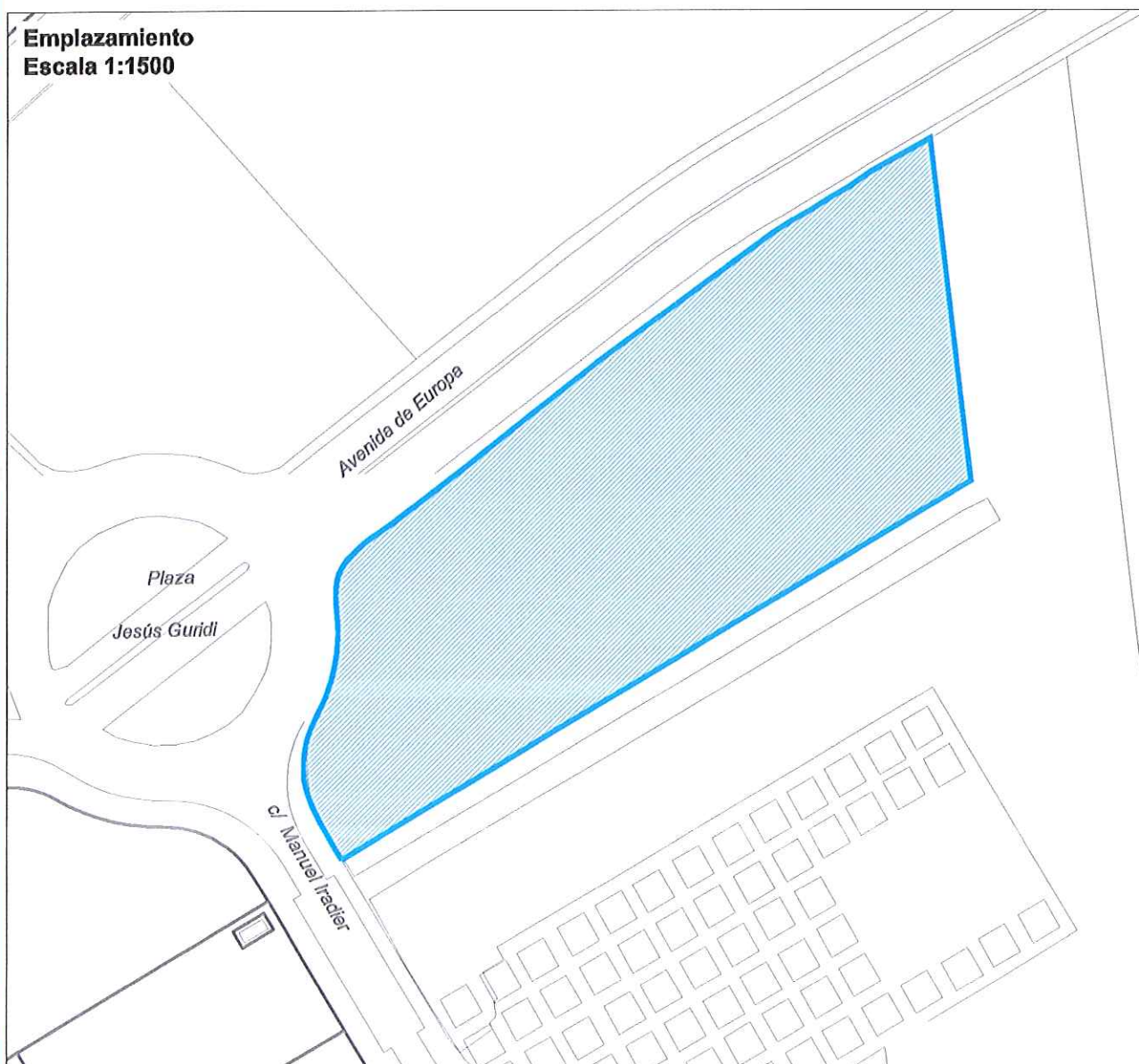
Enero 2015



- Ordenanza: P.P.Sector 101. Reserva dotacional público - escolar.
- Superficie: 9.245,03 m<sup>2</sup>
- Edificabilidad: 9.245,03 m<sup>2</sup>
- Altura Máxima: 3 plantas / 20 metros.
- Ocupación:
- Retranqueo: 5 m. a la alineación exterior. A linderos con parcelas privadas H/3 o 4,5 m. Entre distintos cuerpos de la misma parcela: H/3 ó 4 m. si paramentos con huecos y H/4 ó 3 m. si paramentos huecos.
- Uso Característico: Educativo.
- Usos Compatibles: el resto de equipamientos.
- Aparcamiento: 1 plaza/200m<sup>2</sup>e. dentro de parcela

**NOTA:** Según medición real, la parcela tiene una superficie de 10.777 m<sup>2</sup>

### Emplazamiento Escala 1:1500





DIRECCION AREA DE URBANISMO  
Servicio de Licencias, Disciplina y Planeamiento  
Supervisión de Proyectos



**INFORME DE  
SOSTENIBILIDAD  
ECONOMICA**



## INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 101, LA GARENA DE ALCALÁ DE HENARES, PARA PERMUTA DE SUPERFICIE ENTRE LAS PARCELAS 29, 30 Y 31.2

### 1.- ANTECEDENTES

El Texto Refundido de la Ley del Suelo (RDL 7/2015) establece unos principios para el desarrollo territorial y urbano sostenible, no solo desde el punto de vista ambiental, sino también desde lo económico, el empleo y la cohesión social, procurando especialmente que, en el caso del nuevo suelo urbano que se genere, se garantice una dotación suficiente de infraestructuras y servicios que cumplan una función social.

El artículo 15.4 relativo a la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, establece: *“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en la que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*

Sobre la base de la disposición anterior, el Ministerio de Fomento del Gobierno de España, publicó una guía metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica, donde se contienen los criterios que conviene utilizar para la elaboración de este tipo de estudios.

Así pues, el objeto del presente trabajo es la realización de la memoria de sostenibilidad económica para la modificación puntual DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 101, LA GARENA DE ALCALÁ DE HENARES, PARA PERMUTA DE SUPERFICIE ENTRE LAS PARCELAS 29, 30 Y 31.2. El estudio se centrará en la evaluación de impacto económico y financiero que para la Hacienda Municipal, tenga el desarrollo de dicha actuación, analizando los costes de puesta en marcha y mantenimiento de la prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales que puedan devengarse como consecuencia de la actuación.

La diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a lo largo del tiempo. Se trata, en definitiva, de efectuar una previsión lo más cercana posible a la incidencia que los desarrollos urbanísticos puedan tener, a futuro, en los presupuestos municipales.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte del estado de situación de la liquidación de los presupuestos de 2016, (la última liquidación aprobada), y de los estándares de servicios y de carga fiscal municipal, si bien el Ayuntamiento tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política económica.

### 2.- CONSIDERACIONES SOBRE EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 101, LA GARENA

Según se expone en el informe emitido al respecto por el Arquitecto Municipal Director del Área de Urbanismo, el pasado 23 de octubre de 2017, en 1996 se aprobó definitivamente el Plan Parcial del Sector 101- La Garena, estableciéndose dos Subsectores; uno Norte y otro Sur. El Norte localizó usos industriales y el subsector Sur (separado del anterior por la A-2), incluyó los usos residenciales, comerciales y terciarios.



03 NOV. 2017

Los espacios libres y dotacionales se localizan en paralelo a la vía del ferrocarril, en el subsector Sur, mientras que en el subsector Norte los espacios libres se concentran en torno a la base aérea, el Torote, A-2 y el ferrocarril. Todo el Sector está desarrollado y prácticamente edificado salvo el sistema de espacios libres y equipamiento del subsector norte, descrito con antelación, pendiente de desarrollo.

El Sector 101 tiene una superficie de 1.976.386 m<sup>2</sup> destinados a los usos industrial, residencial y terciario, con un total de 2.189 viviendas, siendo la edificabilidad resultante para todos estos usos de 383.420 m<sup>2</sup>. Las superficies destinadas a dotaciones públicas y zonas verdes, excluido el Parque Lineal del Torote, son 56.534 m<sup>2</sup> para usos dotacionales y 136.234 m<sup>2</sup> para zonas verdes de uso público.

La modificación que se propone consiste en una alteración de escasa entidad. Afecta a las parcela 29 de Espacios Libres y las parcelas 30 y 31.2 de Dotación Pública en una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>, lo que representa respectivamente un 3,53% y un 1,46% de las dotaciones y zonas verdes.

La parcela 30, de equipamiento público, está destinada a la construcción de una instalación escolar de enseñanza pública. En la actualidad posee una superficie de 10.777 m<sup>2</sup>. El objetivo de la modificación es ampliar la superficie de la parcela 30 en 2.000 m<sup>2</sup>, incorporando para ello una parte de la parcela 29 de espacios públicos que la rodea. Con el fin de mantener el equilibrio de dotaciones y espacios públicos previstos en el Plan Parcial del Sector, se propone utilizar la parcela 31.2 de equipamiento, con una superficie de 2.000 m<sup>2</sup>, intercambiando el uso con la misma superficie de espacios libres de la parcela 29 que será agregada a la parcela 30. Se trata, pues, de una permuta de superficie y usos manteniendo los existentes en el cómputo total.

El alcance de la modificación responde a una necesidad pública que precisa adaptar el planeamiento a la realidad que afecta a los terrenos.

### **3.- ESTIMACIÓN DE LA INCIDENCIA EN LA HACIENDA MUNICIPAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 101, LA GARENA.**

Se trata de evaluar el impacto de esta actuación urbanística en la Hacienda Municipal. Para ello se deberán cuantificar: *por un lado, la variación del patrimonio municipal* resultante de la actuación objeto de análisis; *por otro, el gasto público* destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y a la prestación de los servicios resultantes, *y los ingresos previsibles* por los distintos gravámenes municipales que afecten a las distintas actividades que allí se desarrollen. La estimación de estas cuantías se realizará de acuerdo a lo previsto en la Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica.

#### ***Variación del patrimonio municipal***

Dado que la modificación puntual que estamos analizando, no conlleva alteración de superficies ni de la calificación de las mismas la variación patrimonial sería nula, dado que los 2.000 m<sup>2</sup> cuyo cambio de ubicación se realiza tienen el mismo valor en su estado actual que en el resultante de la modificación. En todo caso podría estimarse que el aumento de la parcela 30 en esa cuantía daría un mayor valor al terreno original dada la ubicación de su fachada (que también aumentaría) a la avenida principal de toda la zona de la Garena.

Esto sin entrar a analizar los beneficios sociales de la posterior construcción del centro de enseñanza derivados tanto del fin de esta instalación como de las deseconomías que para la población de la zona tiene el hecho de tener que trasladarse a efectuar sus estudios de secundaria a otros centros del municipio alejados de este barrio.

03 NOV. 2017

**3.1.- CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL (GASTOS DE CAPITAL) DURANTE EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN Y POSTERIOR A LA ENTREGA DE LA URBANIZACIÓN**

No habría lugar a impacto por este concepto, ya que todas las redes de servicios públicos necesarios para el funcionamiento de las actividades que allí puedan generarse en el futuro ya están disponibles.

**3.2.- CUANTIFICACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD DEL PROYECTO, SEGÚN SU REPERCUSIÓN EN LA HACIENDA MUNICIPAL**

La liquidación de los presupuestos municipales de 2016, según su clasificación económica, arroja las siguientes cifras:

**a) Del presupuesto de gastos**

<b>GASTOS</b>	<b>IMPORTE</b>	<b>%</b>	<b>Gasto por habitante</b>
Cap. 1: Gastos de personal	75.548.566,11 €	51,91%	382,13 €
Cap. 2: Compras de bienes y servicios	45.848.608,16 €	31,50%	231,91 €
Cap. 3: Gastos financieros	3.301.339,61 €	2,27%	16,70 €
Cap. 4: Transferencias corrientes	11.486.865,22 €	7,89%	58,10 €
<i>Suma Operaciones Corrientes ...</i>	<b>136.185.379,10 €</b>	<b>93,57%</b>	<b>688,84 €</b>
Cap. 6: Inversiones reales	680.206,92 €	0,47%	3,44 €
Cap. 7: Transferencias de capital	19.865,00 €	0,01%	0,10 €
Cap. 8: Variación activos financieros	126.080,93 €	0,09%	0,64 €
Cap. 9: Variación pasivos financieros	8.531.784,23 €	5,86%	43,15 €
<i>Suma Operaciones de Capital ...</i>	<b>9.357.937,08 €</b>	<b>6,43%</b>	<b>47,33 €</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO GASTOS</b>	<b>145.543.316,18 €</b>		<b>736,17 €</b>

**b) Del presupuesto de ingresos**

<b>INGRESOS</b>	<b>IMPORTE</b>	<b>%</b>	<b>Ingreso por habitante</b>
Cap. 1: Impuestos directos	83.097.969,39 €	50,93%	420,32 €
Cap. 2: Impuestos indirectos	8.172.519,15 €	5,01%	41,34 €
Cap. 3: Tasas y otros ingresos	18.874.260,50 €	11,57%	95,47 €
Cap. 4: Transferencias corrientes	49.290.098,43 €	30,21%	249,31 €
Cap. 5: Ingresos patrimoniales	2.974.347,76 €	1,82%	15,04 €
<i>Suma Ingresos Corrientes ...</i>	<b>162.409.195,23 €</b>	<b>99,54%</b>	<b>821,48 €</b>
Cap. 6: Enajenación de inversiones reales	298.074,96 €	0,18%	1,51 €
Cap. 7: Transferencias de capital	403.674,06 €	0,25%	2,04 €
Cap. 8: Variación activos financieros	46.500,00 €	0,03%	0,24 €
Cap. 9: Variación pasivos financieros	- €	0,00%	- €
<i>Suma Ingreso de Capital ...</i>	<b>748.249,02 €</b>	<b>0,46%</b>	<b>3,78 €</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS</b>	<b>163.157.444,25 €</b>		<b>825,27 €</b>



3.2.1) Estimación de la incidencia de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 101, LA GARENA en los gastos corrientes del presupuesto Municipal

La repercusión que esta actuación urbanística tendría una incidencia directa nula en el presupuesto municipal de gastos, dado que la gestión del centro, una vez ejecutadas las obras y puesto en funcionamiento correspondería en su integridad a la Comunidad de Madrid.

3.2.2) Estimación de la incidencia de la MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 101, LA GARENA en los ingresos corrientes presupuestarios

Para efectuar este cálculo, al igual que se ha estimado que la incidencia de la modificación y la ejecución del proyecto correspondiente tendrá un efecto nulo materia de gastos corrientes, también lo sería en lo concerniente a los ingresos periódicos, dado que los inmuebles resultantes de la actuación estarían exentos del pago del IBI y demás tributos periódicos.

Los únicos ingresos municipales que se producirían de carácter periódico serían los derivados de la tasa de basuras de aproximadamente 1.960€ anuales. También el ICIO aportaría en su totalidad una cifra estimada en 8.000€, más las tasas por licencias urbanísticas, 5.829€, por lo que anualizando la suma de estas dos cifra de en 10 años, arrojaría un ingreso año teórico de 1.383€ (o de 691,5€ si anualizados en 20 años), que sumado a los de la tasa por basura nos daría **3.343€ de ingresos anuales** (2.651,5€ si anualizamos tasas e ICIO en 20 años).

Además de lo anterior también hay que hacer una estimación de gastos e ingresos municipales con arreglo al concepto de "habitantes equivalentes" que resulte de la actuación. Según se estima por los servicios educativos, el funcionamiento del centro requerirá un mínimo de 40 puestos de trabajo entre personal docente y no docente.

Aplicando esta cifra a los ratios de ingresos y gastos por habitante según el presupuesto liquidado de 2106, obtendríamos lo siguiente:

A) Repercusión en los ingresos corrientes:

CONCEPTO	PREVISIÓN
IMPUESTOS MUNICIPALES	18.466,18 €
TASAS	3.818,71 €
INGRESOS PATRIMONIALES	9.972,55 €
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	601,78 €
Sumas ...	<b>32.859,23 €</b>

Dadas las premisas en las que se basa el cálculo de ingresos, ahora se van a establecer dos escenarios, para considerar la sostenibilidad del proyecto objeto de este informe:

**- Escenario más favorable:**

CONCEPTO	PREVISIÓN
Anualización de Ingresos específicos de la actuación a 10 años	3.343,00 €
INGRESOS CORRIENTES según total de habitantes equivalentes	32.859,23 €
VARIACIÓN GASTO CORRIENTE según hab. Equivalentes	27.553,53 €

Esto significa que habría un saldo Ingresos corrientes – Gastos corrientes aproximado de 8.648,70€, que contribuiría al ahorro bruto del presupuesto en esa misma cuantía.

- Escenario más razonable:

CONCEPTO	PREVISIÓN
Atualización de Ingresos específicos de la actuación a 20 años	2.651,50 €
INGRESOS CORRIENTES según 60 % del total de habitantes equivalentes	19.715,54 €
VARIACIÓN GASTO CORRIENTE según 60% de hab. Equivalentes	16.532,12 €

En este segundo escenario, habría un saldo Ingresos corrientes – Gastos corrientes de 5.834,92€, que contribuiría al ahorro bruto del presupuesto en esa misma cuantía.

### CONCLUSIÓN

Como resumen de todo lo expuesto a lo largo de este informe de sostenibilidad de la **MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 101, LA GARENA** de Alcalá de Henares, se puede concluir que:

De la evaluación realizada según las premisas metodológicas establecidas para la elaboración de este tipo de informes, y sobre la base de los datos de la liquidación del presupuesto 2016 del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, los datos catastrales, y las informaciones contenidas en el proyecto, se desprende que el proyecto **ES SOSTENIBLE** en cuanto a la Hacienda Municipal se refiere, razón por la que no existen reparos de esta naturaleza para su ejecución.

No obstante conviene hacer una puntualización, de cara a evitar que, una vez efectuada la cesión de la parcela esta fuera a su vez cedida por la Comunidad de Madrid a un tercero para ejecutar allí el proyecto de construcción de centro docente y que luego fuera concertado o sencillamente privado. En el caso de que esta modificación y la ulterior cesión de terrenos del Ayuntamiento a la Comunidad de Madrid derivara en una situación de esta naturaleza, debería contemplarse en el convenio de cesión que cualquier derecho que la Comunidad de Madrid cobrara a terceros por ceder la parcela objeto de este estudio para el referido fin, debería conllevar la contraprestación del canon correspondiente a la Hacienda Municipal.

Es lo que se informa, en Alcalá de Henares, a 31 de octubre de 2017, con el conforme del Interventor General.



**Juan Antonio Pérez**  
Director del Servicio de Análisis Económico



Examinado y Conforme

**Ernesto Sanz Álvaro**  
INTERVENTOR GENERAL MUNICIPAL





**ANEXO: MODIFICACION PUNTUAL PLAN PARCIAL DEL  
SECTOR 101 PARCELAS 29, 30 Y 31.2**

**CUMPLIMIENTO DE LA LEY 8/1993 DE LA COMUNIDAD DE  
MADRID DE PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD Y  
SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS  
CONFORME A LA CIRCULAR 1/2017 DE 17 DE OCTUBRE DE  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO DE COMUNIDAD  
DE MADRID .-**

**JUNIO-2018**

**CUMPLIMIENTO DE LA LEY 8/1993 DE LA COMUNIDAD DE MADRID DE  
PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD Y SUPRESION DE BARRERAS  
ARQUITECTÓNICAS**

De acuerdo a la circular 1/2017 de 17 de Octubre la Dirección General de Urbanismo, los Planes Parciales y Especiales cuya aprobación corresponda al Ayuntamiento deberán contener informes relativos, en este caso a la Ley 8/1993 de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

La Modificación que se propone afecta exclusivamente a las parcelas de referencia, sin alterar los parámetros urbanísticos, por lo que este documento sólo recoge la obligación que deben cumplir los proyectos futuros que permitan la puesta en funcionamiento de aquellos usos.

Siguiendo las directrices de la circular indicada así como el objetivo de la Ley, que es garantizar la accesibilidad y el uso de los bienes y servicios a todas aquellas personas que se encuentren en una limitación de movilidad reducida, será de aplicación el ámbito que abarca la Modificación Puntual del Plan Parcial la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Suministro de Barreras Arquitectónicas Ley 8/1993.

Esta disposición se recoge como Norma de obligado cumplimiento en este Plan Especial y se establece que todos los Proyectos de construcción, que se soliciten, una vez aprobado este documento urbanístico deberán cumplimentar todas las disposiciones y artículos de la Ley 8/1993, en aquellas cuestiones y aspectos que le sean de aplicación