

## I. COMUNIDAD DE MADRID

### C) Otras Disposiciones

#### Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- 11 *RESOLUCIÓN de 3 de agosto de 2012, por la que se hace público el acuerdo de 2 de agosto de 2012, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización, con Ordenación Pormenorizada, del Sector 117 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.*

Por el Consejo de Gobierno, con fecha 2 de agosto de 2012, se adoptó, entre otros, el Acuerdo del siguiente tenor literal:

«I. Con fecha 1 de marzo de 2012, el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Henares acordó, por mayoría absoluta, aprobar provisionalmente el Plan de Sectorización, con Ordenación Pormenorizada, del Sector 117 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

Constan en el expediente los informes de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de fecha 21 de febrero de 2012, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, de fecha 28 de mayo de 2012; de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, de fecha 15 de junio de 2011; del Canal de Isabel II, de fechas 26 de noviembre de 2011 y 12 de junio de 2012; y de la Dirección General de Patrimonio Histórico, de fecha 11 de octubre de 2011.

II. El ámbito del presente Plan de Sectorización está clasificado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares como Suelo Urbanizable No Programado, correspondiendo su delimitación al Sector 117, siéndole de aplicación la disposición transitoria primera, apartado c), de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Conforme a dicha disposición, al Suelo Urbanizable No Programado se le aplicará el régimen establecido por la Ley para el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Las condiciones particulares para el desarrollo del Sector 117, previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, son básicamente las siguientes:

- Superficie: 15,63 hectáreas.
- Iniciativa de planeamiento: Privada.
- Usos globales compatibles: Terciario, especial.
- Usos incompatibles: Residencial, industrial.

Se admite el uso industrial en su vertiente de almacenaje, sin que se realicen procesos productivos.

El Sector está compuesto por una única unidad de suelo, la parcela 2 del polígono 11 del Catastro de Rústica, de propietario único, "Goodman Real Estate Spain, Sociedad Limitada". Su extensión superficial, según medición más exacta, según levantamiento topográfico, es de 154.900 metros cuadrados. Está situado al Este del municipio, enclavado en la zona urbana industrial, que se desarrolla entre la autovía A-2, al Norte, y la vega del río Henares, al Sur. Limita al Norte, al Este y al Oeste, con suelos urbanos ocupados por naves industriales de "Teka Industrial, Sociedad Anónima", y "Avon, Sociedad Anónima", actualmente en funcionamiento, y al Sur, con un viario de borde asfaltado, el camino de Los Santos de la Humosa.

Respecto al aprovechamiento del sector, en aplicación de la disposición transitoria primera c) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se obtiene de la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto de suelo urbanizable del Plan General vigente, resultando 0,4857 m<sup>2</sup> e/m<sup>2</sup> s.

III. El objetivo del Plan de Sectorización es posibilitar la implantación en el municipio de Alcalá de Henares del uso de industria logística, en un espacio adecuado para tal fin, por localizarse en un ámbito urbano destinado a la actividad económica, dotado de infraestructuras y con acceso directo desde la A-2. Esta actuación permite, además, completar la trama urbana ya consolidada. Al tratarse de un espacio de escasa superficie que da lugar a un limitado número de parcelas y al estar fuertemente condicionado por el entorno en que se enclava, se ha optado por incluir en el Plan de Sectorización la completa ordenación pormenorizada del Sector.

IV. En cuanto a la ordenación, se propone acceder al Sector a través de un viario estructurante calificado como Red General, que conecta con la A-2, y da acceso a las dos parcelas lucrativas de uso industrial exento-almacenaje y distribución, en la zona Norte del sector, y a la parcela de equipamiento local. En el límite Sur se establece una franja de protección del viario que discurre a lo largo del camino de Los Santos de la Humosa, considerada Red General de Infraestructuras. Esta reserva sirve de soporte y conexión entre espacios libres que constituyen la mayor parte de las redes generales de zonas verdes, procurando un tratamiento paisajístico de transición hacia el espacio rural. Una zona verde de menor extensión se localiza al Norte, junto al acceso al Sector. Las zonas verdes de la red local se configuran como dos espacios lineales situados en los límites Este y Oeste del Sector, en conexión con los espacios libres del borde Sur.

El Plan de Sectorización establece dos zonas de ordenanza para los usos lucrativos: “Industria Exenta Almacenaje”, que corresponde a dos grandes parcelas con edificación aislada en las que se localiza el 95 por 100 de la edificabilidad del Sector, y “Servicios Terciarios”, en una parcela destinada a alojar servicios complementarios de la actividad económica.

El Plan de Sectorización establece para la ejecución del planeamiento el sistema de compensación con propietario único.

Los usos lucrativos del Plan de Sectorización son los siguientes:

Usos lucrativos	Suelo m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup> e	Coefficiente homogeneización	Edificabilidad homogeneizada
Industria Exenta Almacenaje	107.502,70	68.247,55	1	68.247,55
Servicios terciarios	1.840,00	3.677,57	1,9	6.987,38
<b>TOTAL</b>	<b>109.342,70</b>	<b>71.925,12</b>		<b>75.234,93</b>

El Plan de Sectorización reserva suelo para Redes Públicas en la siguiente cuantía:

Red pública	Plan de sectorización m <sup>2</sup> suelo
<b>Total redes generales</b>	<b>23.909,95</b>
Infraestructuras	9.495,80
Zonas Verdes	14.414,15
<b>Total redes locales</b>	<b>21.584,74</b>
Zonas Verdes	14.496,54
Equipamientos y servicios	7.088,20
<b>Total redes públicas</b>	<b>45.494,69</b>

Además de estas superficies de suelo, se sustituyen por su equivalente económico otros 26.466,76 metros cuadrados destinados a Redes Públicas Generales, necesarios para cumplir los estándares del artículo 36.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de los cuales 4.889,22 metros cuadrados corresponden a infraestructuras y 21.557,54 metros cuadrados a Equipamientos y Servicios.

Las redes locales cumplen los estándares del artículo 36.6 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

V. Respecto al análisis y valoración de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización propuesta, la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, emite informes técnico y jurídico favorables, de fechas 18 y 19 de julio de 2012, señalando lo siguiente:

La ordenación propuesta es acorde con el modelo territorial contenido en el Plan General y con las determinaciones que establece para el desarrollo del ámbito. El Plan de Sectorización cumple las determinaciones establecidas por la legislación urbanística, en particular las condiciones de aprovechamiento urbanístico, las reservas para redes públicas y la función, contenido sustantivo y documentación regulados en los artículos 44, 45 y 46 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

Dado que el Plan de Sectorización incorpora la ordenación pormenorizada, la documentación contiene las determinaciones y el grado de detalle exigible a los planes parciales, con el contenido sustantivo que establece el artículo 48 de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

Con fecha 25 de junio de 2009, el Consejo de Gobierno emitió Informe de Impacto Territorial al Avance del presente Plan de Sectorización, formulado por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, sin que se observaran circunstancias que impidieran la tramitación del mismo.

El documento que se somete a aprobación definitiva recoge las condiciones establecidas en los informes emitidos por los organismos públicos implicados en el desarrollo del

Plan de Sectorización, cumpliendo además las condiciones señaladas en el Informe Definitivo de Análisis Ambiental, de 21 de febrero de 2012, teniendo en cuenta el informe favorable de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, de 28 de mayo de 2012. En todo caso, deberán cumplirse las prescripciones que, para el desarrollo del Sector, señala el informe del Canal de Isabel II, de fecha 12 de junio de 2012.

VI. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 26 de julio de 2012, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial, de 19 de julio de 2012, informó favorablemente la aprobación definitiva del Plan de Sectorización, con Ordenación Pormenorizada, del Sector 117 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

VII. En cuanto a la tramitación administrativa seguida, se han cumplimentado los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus Modificaciones y Revisiones en su fase municipal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes, circunstancia que concurre en el presente supuesto.

En su virtud, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el día 26 de julio de 2012, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 2 de agosto de 2012,

## ACUERDA

### Primero

Aprobar definitivamente el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada del Sector S 117, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, con las condiciones del Informe Definitivo de Análisis Ambiental, evacuado por la Dirección General de Evaluación Ambiental con fecha 21 de febrero de 2012, del informe de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, de fecha 28 de mayo de 2012 y del informe del Canal de Isabel II de fecha 12 de junio de 2012.

### Segundo

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID».

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar del citado expediente, se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, y en [www.madrid.org](http://www.madrid.org), donde puede ser consultado.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 3 de agosto de 2012.—El Secretario General Técnico, Alfonso Moreno Gómez.

(03/28.385/12)