



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN Nº 24 DEL PGOU DE ALCALÁ DE HENARES.

PARCELA S-4

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

(DICIEMBRE-2016).





**MODIFICACION PUNTUAL
DEL PLAN PARCIAL
DE LA UNIDAD DE EJECUCION 24**



Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos



INDICE

1.- ANTECEDENTES

2.- SITUACION DE LA PARCELA DE LA ESTACION DE AUTOBUSES EN EL AMBITO DE LA UE 24

3.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACION

4.- OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION

5.- ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION

6.- REFERENCIA LEGISLATIVA

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

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

ANEXOS

-CLAVES:

-CLAVE ACTUAL

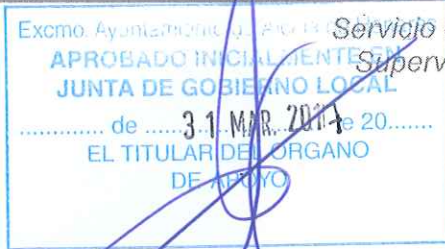
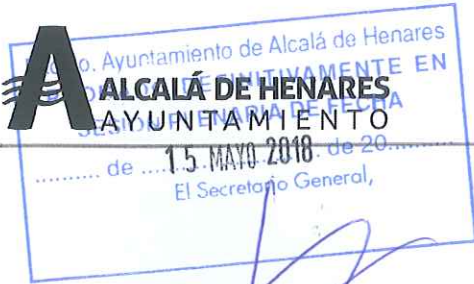
-CLAVE MODIFICADA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

-PLANOS

-PLANO ACTUAL

-PLANO MODIFICADO



1.-ANTECEDENTES:

En 2004 se aprueba definitivamente el Plan Parcial de la UE 24 del PGOU de 1991. Las Condiciones Iniciales de la Ficha de la UE 24 fueron modificadas en 2001 afectando al Uso Comercial que amplió la implantación en cuanto a superficie y tipos de grupo.

1.a) Objeto

El Plan Parcial aprobado en 2004 desarrolla las condiciones de la Ficha de la UE 24, de Uso Global Mixto, cuyos porcentajes de equipamientos, terciario exento y comercial, se establecían en función de los derechos de suelo (at 1.2 de la Memoria del Plan Parcial).

1.b) Objetivos del Plan Parcial

Los objetivos de que se perseguían eran:

- a) Desarrollar el PGOU
- b) Completar y rellenar un espacio de clara vocación de servicios en un ámbito con un nivel de consolidación elevado.



1.c) Ficha de Ordenación

Superficie del ámbito **69.298,25 m²**

Aprovechamiento

20-30 Comercial-Terciario	37.196,77 m²	Indice= 1,30 m ² / m ²
40.- Cuarteles Policía	5.366,38 m²	Indice= 0,55 m ² / m ²
40.- Estación de Autobuses	3.042,07 m²	Indice= 0,50 m ² / m ²

TOTAL 45.605,22 m²

2.-SITUACION DE LA PARCELA DE LA ESTACION DE AUTOBUSES EN EL AMBITO DE LA UE 24

Uno de los objetivos del desarrollo de la UE -24 era dotar a todo este ámbito urbano de equipamientos necesario para todo el municipio.

Transcurrido el tiempo esta dotación se ha concretado en un acuartelamiento para la policía nacional y local, edificio religioso (en construcción) y un edificio para la Cruz Roja.

En cuanto al aprovechamiento lucrativo, se ejecutó el Centro Comercial, completándose la construcción de la Unidad de Ejecución a excepción de la parcela de titularidad municipal, regulada por la Clave 40 y destinada a Estación de Autobuses. Esta última no se ha realizado, entre otros motivos, porque desde casi la aprobación del Plan Parcial, se cuestionó la idoneidad del lugar para este Servicio. Transcurridos estos años esta propuesta ha ido perdiendo posibilidades hasta su total abandono.

La realidad actual es la de un vacío edificatorio en un entorno totalmente edificado. La parcela como se ha señalado con antelación, tiene una superficie de 6.084,15m² con una edificabilidad de 3.042,07 m²

Como se ha indicado, se cuestionó la idoneidad de la parcela destinada a Estación de Autobuses en el Plan Parcial casi desde la aprobación de este documento, ya que se apreciaron diversos factores que no favorecían la ubicación de este establecimiento y el paso de los años ha ido acentuando esta apreciación. Durante este tiempo también, los Servicios Técnicos de distintas concejalías y los diferentes equipos de gobierno, han entendido que la Estación de Autobuses debe localizarse en zonas de más fácil conexión con otros medios de comunicación y los flujos de tráfico más intensos. Los accesos a Alcalá siguen efectuándose a través de las distintas vías tradicionales algunas de ellas muy mejoradas. El mayor flujo de tráfico se sigue apreciando en sentido Madrid-Guadalajara, sentido Este-Oeste y los procedentes de los accesos radiales de las carreteras de Meco, Camarma, Pastrana y la recientemente desdoblada de Daganzo que además tiene la única conexión de Alcalá con la R-2.

En cuanto al Ferrocarril, sigue el mismo trazado de siempre y representa el mayor flujo de acceso a la ciudad, concentrado en la antigua estación, aunque ha aumentado su zona de influencia con los nuevos apeaderos en la Garena y Universidad.

Con este elemental análisis de los accesos a Alcalá se pretende indicar que la futura estación de autobuses, debería situarse cerca de los puntos neurálgicos de acceso a la ciudad y con el fin de facilitar, trabases y alternativas a los medios indicados. Desde hace años y sobre las circunstancias que influyen en este equipamiento, se han barajado posibles ubicaciones, en el entorno de la estación de ferrocarril, inmediaciones del Parque O'Donnell ó en áreas cercanas al recinto histórico, este último caso facilitaría adentrarnos en el casco inmediatamente, cuestión sumamente muy importante si nos atenemos al desarrollo considerable de determinados colectivos (turistas, estudiantes..)



Las diversas alternativas que se están barajando, hace que definitivamente se haya abandonado cualquier posibilidad de instalar en ella la Estación de Servicios. Los futuros lugares que deberán analizarse en profundidad, en el Avance del PGOU en redacción, debe solucionar el problema, localizando la zona más idónea y creando el marco urbanístico que permita su gestión y desarrollo.

3.-OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN:

La parcela S-4 destinada a estación de Autobuses está ordenada por la Clave 40.- Equipamientos y Servicios, que regula la construcción de edificios destinados a Servicios Públicos, cuyos usos característicos son el sociocultural, educativo, sanitario-asistencial....etc. Hay que señalar que **la parcela no es dotacional sino que proviene de los derechos de propiedad que el Ayuntamiento tiene en el ámbito de la UE, es decir, responde a intereses públicos, pero no es una dotación pública** que en el caso de UE, se localizó en las parcelas de cesión S-2 (Iglesia) y S-3 (cuarteles), y Zonas Libres.

Como puede comprobarse la dotación de la UE-24, cumplió todos sus objetivos al ejecutarse las Comisarías de Policía y más reciente, el edificio religioso y el de la Cruz Roja, estos últimos pertenecientes a las Redes Locales. Al día de la fecha, la única parcela que no se ha construido es la correspondiente al Ayuntamiento, por las razones expuestas y no se edificará con el actual régimen de usos.

En la ordenación pormenorizada del Plan Parcial de la UE 24 **prima el uso comercial sobre el resto de usos de manera que representa el 81,56% del total del aprovechamiento lucrativo**, que se completa con los cuarteles de policía y la parcela destinada a Estación de Autobuses. En este contexto, la modificación del régimen de usos que afecta a la parcela en cuestión debe inclinarse hacia el uso mayoritario del ámbito de la UE es decir el uso comercial..

Es necesario señalar también que tampoco existen otros usos alternativos de forma razonable en el ámbito de la UE-24 ya que la ordenación pormenorizada se completa con el uso terciario exento que acoge fundamentalmente el uso de oficinas cuya demanda en la ciudad ha tenido un desarrollo muy limitado por razones muy diversas. En estas circunstancias es muy evidente el uso al que debe destinarse la parcela S-4 ya que la introducción de cualquier otro no recogido en la Ficha de Condiciones Particulares de la UE-24, nos obligaría precisamente a la alteración de este documento y por tanto en un escenario de Modificación del PGOU, opción en ningún momento manejada.



4.-OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL

La UE-24 constituye un Suelo Urbano Consolidado conforme al contenido del artículo 14 de la Ley 9/2001 al haberse desarrollado todo el planeamiento urbanístico y contar con un grado de edificación total, salvo la parcela objeto de la Modificación.

Está regulado por el Plan Parcial, estando este documento totalmente vigente.

La Modificación que se proyecta debe encuadrarse en el marco urbanístico del Plan Parcial siendo perfectamente factible su modificación en base al contenido de los art 67.1 t art 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CM que establece, este último, la posibilidad de modificarse en cualquier momento que además podrá modificar tanto la clase de suelo como la categoría del Suelo. De manera análoga el art 154.2 el Reglamento de Planeamiento faculta las modificaciones de los instrumentos urbanísticos.

Esta opción se ha considerado más conveniente, frente a otras, como pudiera ser la redacción de un Plan Especial entre cuyas funciones cabe la modificación y/o mejora de la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura urbanística de planeamiento, pero esta figura urbanística está reservada a áreas más extensas que una simple parcela.

Los motivos por lo que hemos optado por la Modificación básicamente se circunscribe:

- Ámbito reducido de la actuación que se concreta en la parcela municipal.
- Plan Parcial plenamente vigente, procedente de las condiciones que el PGOU, establece para la UE 24.
- Escasa complejidad del documento en la medida que no se propone ninguna ordenación que no esté ya definida el P.P. y consistente en la sustitución de una Ordenanza por otra en el ámbito de la parcela afectada.

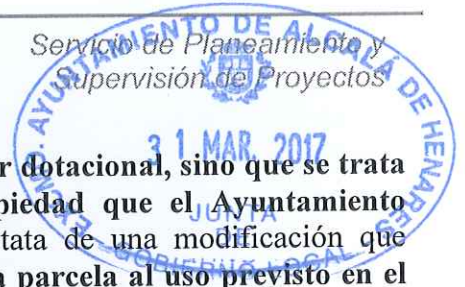
En base a las consideraciones expuestas, se ha optado por la Modificación del Plan Parcial de la UE-24, aprobado en 2004.

5.-ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION

La Modificación responde a una necesidad pública que precisa adaptar el planeamiento a la realidad que afecta a los terrenos, en una vez asumido lo inadecuado de su ubicación para el uso inicialmente propuesto.

El alcance de la Modificación se circunscribe a:

- Modificación del régimen de usos de la parcela S-4.
- Mantener el índice la edificabilidad y por tanto el aprovechamiento actual = $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Dotar a la parcela S-4, de los usos contenidos en la Ordenanza 20-Comercial Exento.- del Plan Parcial de la UE-24.



Conviene volver a resaltar que la parcela S-4 no tiene carácter dotacional, sino que se trata de suelo municipal proveniente de los derechos de propiedad que el Ayuntamiento detentaba en el ámbito de la Unidad de Ejecución. Se trata de una modificación que responde a su interés público al no destinarse finalmente la parcela al uso previsto en el Plan Parcial y la necesidad de adecuarla a otros usos.

Es necesario también resaltar que la Ficha de Condiciones Particulares no indica el porcentaje que debe asignarse a cada una de las Claves de aplicación (20,30 y 40), siendo el Plan Parcial del documento estableció estos porcentajes y por tanto, mediante esta modificación los porcentajes pueden ser alterados, sin que estos supongan alterar las Condiciones por el PGOU.

Las Cesiones a Redes Locales, permanecen inalterables en la Modificación.

En la legislación urbanística la Modificación tiene cabida además del art 67 y 69 de la Ley 9/2001, Art 154.2 del Reglamento de Planeamiento, tiene también su referencia legal en el Art 7 de la Ley del Suelo R.D: 7/2015, apartado 2B), Actuaciones de Dotación en Suelo Urbano.

6.-REFERENCIA LEGISLATIVA

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

6.1.- 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”.

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

6.2.1.- 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.

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*”.

6.2.2.- 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.

6.2.3. 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.

6.3.- 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.

7.-LA MODIFICACION 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 más parcelas del ámbito 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, **se inscribe en el marco de las Actuaciones de Dotación , conforme establece el Art 7.1 b) que se desarrolla en suelo urbano consolidado, en el ámbito de una parcela a la que se le asigna un nuevo régimen de usos, sin alterar el global de la UE y sin modificar su edificabilidad.**

8- 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.



Área de Ciudad , Territorio y Medio Ambiente

Concejalía Delegada de Urbanismo

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO INICIALMENTE EN
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
de 31 MAR. 2017 de 20.....
EL TITULAR DEL ORGANISMO
DE APOYO

31 MAR. 2017
JUNTA
Servicio de Planeamiento y Supervisión de Proyectos

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESIÓN PLENARIA DE FECHA
de 15 MAYO 2018 de 20.....
El Secretario General,

Siendo el objeto de la modificación, la ampliación de un régimen de usos de determinación pormenorizada del Plan Parcial introduciendo una ordenanza comercial adaptada a la parcela S-4 de la UE 24 que **no implica:**

- Aumento de edificabilidad.
- Desafectación de Suelo de su Destino Público.
- Descalificación de Suelo Destinado a Vivienda Pública

En consecuencia no son necesarias las medidas de compensación recogidas en el artículo 67.2

En lo que se refiere a su tramitación y aprobación, considerando la naturaleza de la modificación, entendemos es de aplicación el Art. 59.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid cuya Aprobación Definitiva compete al Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Alcalá de Henares, 2 de Diciembre de 2016
EL ARQUITECTO MUNICIPAL
DIRECTOR DE SERVICIOS TÉCNICOS DE
URBANISMO Y PLANEAMIENTO

Fdo.: Antonio Tornero





*Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos*



ANEXOS



*Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos*



CLAVE ACTUAL



Servicio de Planiamiento y
Supervisión de Proyectos



3.- CLAVE 40. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS.

3.1.- Definición.

Regula los usos y la construcción de edificios destinados a servicios públicos e instituciones varias en instalaciones de uso exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueado por todos los linderos.

Dentro del conjunto de letras que determinan el tipo de uso característico, parece evidente que en este caso son las P, servicios públicos e infraestructuras y la M, defensa y orden público.

3.2.- Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de las determinaciones y distribución volumétrica fijados por Estudio de Detalle.

3.3.- Retranqueos.

Serán libres según los retranqueos fijados por Estudio de Detalle con un mínimo de 3,00 metros y/o 5,00 metros para permitir resolver los accesos de vehículos de bomberos.

3.4.- Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 (mil) m².

3.5.- Frentes de parcela.

El frente mínimo será de 20 (veinte) metros. El frente máximo no se fija.

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos



3.6.- Superficie de ocupación máxima.

Será de 50 (cincuenta) % de la superficie neta de la parcela

3.7.- Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20% de la ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

3.8.- Edificabilidad.

Será de 0,55 y 0,50 (cero coma cincuenta y cinco y cero coma cincuenta) m²/m², medidos sobre parcela neta para cada uno de los usos de Cuarteles de Policía y Estación de Autobuses respectivamente.

3.9.- Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido den el art. 3.1., de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del listado que figura a continuación.

a) Automóvil.

Compatible el grupo I. Compatibles los grupos II, III, IV y V e incluso el IX, en situaciones D y G.

b) Residencial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

c) Industrial y Almacenaje.

Compatible la categoría 2ª, en situación G. Prohibido en todos los demás casos.

31 MAR. 2017

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos



d) Comercial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

e) Oficinas.

Compatible en todos los grupos para los servicios administrativos propios del establecimiento, como parte de programa del uso característico.

Compatible el grupo II, situaciones E y F, para uso característico M.

f) Hostelería.

Compatibles los grupos I y II, en cualquier situación, como parte de programa del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Característico en grupos I, II y III, situaciones A, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

h) Educativo.

Característico en grupos I, II III, IV, V y VI, cualquier situación.

i) Sanitario-asistencial.

Característico en grupos I, II y III, en situaciones F y G.

j) Religioso.

Característico en grupos I y II, situaciones A y F.

k) Deportivo.

Característico en grupo I, situación A; grupo II, situaciones F y G.



Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos



l) Espacios libres y zonas verdes.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m) Infraestructuras y servicios públicos.
Característico el grupo I, situación E; el grupo II, en situación II; y el grupo III, en situación
G y H. Prohibido en todos los demás casos.

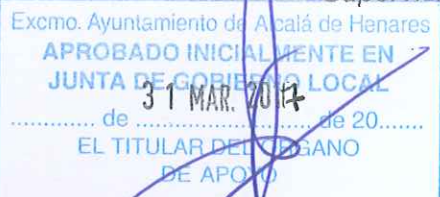
n) Red viaria.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos



**CLAVE DE
APLICACIÓN
ORDENANZA CLAVE 20
COMERCIAL EXENTO
AJUSTADA A
PARCELA S-4**



CLAVE 20 - COMERCIAL EXENTO

Definición

Regula los usos y la construcción de edificios destinados al comercio minorista y/o mayorista en edificio exclusivo, complementado con los usos de oficinas, ocio y restauración con ocupación parcial del solar según se determine por la gestión de un Estudio de Detalle.

Alineaciones y Rasantes

Serán libres dentro de las determinaciones y distribución volumétrica fijados por Estudio de Detalle

Retranqueos

Serán libres según los retranqueos fijados por Estudio de Detalle con un mínimo de 3,00 metros y/o 5,00 metros para permitir resolver los accesos de vehículos de bomberos.

Parcela mínima

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.500 (dos mil quinientos) m²

Frentes de parcela

Será de 20 (veinte) metros a la alineación oficial de la fachada.

Superficie de ocupación máxima

Será del 65 (sesenta) % de la superficie neta de la parcela. Previa justificación ponderada podrán exceptuarse de este cómputo aquellos espacios cubiertos con carácter de plaza o ágora que cumplan una función de distribución y articulación del conjunto de la edificación.

Alturas de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la construcción cuerpos singulares de edificación en una superficie que no excederá el 20% de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos de establecimiento de la edificabilidad, ecepto con el destino de cines o auditorios cuya necesidad de altura deberá ser debidamente ponderada en análisis específico.

Edificabilidad

Será de 1,30 (uno con treinta) m²/m², medidos sobre parcela neta, **excepto en parcela S-4, que será de 0,5 m²/m².**



Usos pormenorizados de la edificación

El uso característico de esta Clave es el definido en el art 1.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuesto en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguientes listado:

a) Automóvil

Compatible el grupo I. Los grupos II, III y IV, en situación D. Prohibido en todos lo demás casos.

b) Residencial

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

c) Industrial Almacenaje

Prohibido en todas sus categorías y situaciones

d) Comercial

Característico en grupos I, II, III, IV y V, situaciones F y G. En grupo VI, situación H. Prohibido en todos los demás.

e) Oficinas

Compatible en todos los grupos para los servicios administrativos propios del establecimiento, al servicio de la actividad comercial que en él se desarrolle.

f) Hostelería

Compatibles los grupos I y II, en situación A. Prohibido en todos los demás casos.

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reuniones

Compatibles los grupos I, II y II, en situación A. Prohibido en todos los demás casos.

h) Educativo

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

i) Sanitario-Asistencial

Prohibido en todas sus categorías



Servicio de Planeamiento y Supervisión de Proyectos



j) Religioso

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) Deportivo

Compatibles los grupos I y II, en situación A. Prohibido en todos los demás casos.

l) Espacios Libres y zonas verdes

Prohibido en todas sus categorías y situaciones

m) Infraestructuras y servicios públicos

Prohibido en todas sus categorías y situaciones

n) Red viaria

Prohibido en todas sus categorías





*Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos*



INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

INTERVENCIÓN
N.º 257
SALIDA 03/02/2017
ENTRADA

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 24 DEL PGOU (PARCELA S-4) DE ALCALÁ DE HENARES



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 de la Unidad de Ejecución nº24 del PGOU (parcela S-4) de Alcalá de Henares. 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 2015, (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 DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 24 DEL PGOU.

En 2004 se aprueba definitivamente el Plan Parcial de la UE 24 del PGOU de 1991. Las Condiciones Iniciales de la Ficha de la UE 24 fueron modificadas en 2001 afectando al Uso Comercial que amplió la implantación en cuanto a superficie y tipos de grupo.

El Plan Parcial aprobado en 2004 desarrolla las condiciones de la Ficha de la UE 24, de Uso Global Mixto, cuyos porcentajes de equipamientos, terciario exento y comercial, se establecían en función de los derechos de suelo (art. 1.2 de la Memoria del Plan Parcial).

Entre los objetivos que se perseguían con el Plan Parcial, cabe destacar: el desarrollo del PGOU, así como, completar y rellenar un espacio de clara vocación de servicios en un ámbito con un nivel de consolidación elevado.

La ficha de Ordenación de la Parcela presenta las siguientes características:

Superficie del ámbito	69.298,25 m ²
Aprovechamiento	
20-30 Comercial Terciario	37.196,77 m ² Índice = 1,30 m ² / m ²
40 Cuarteles Policía	5.366,38 m ² Índice = 0,55 m ² / m ²
40 Estación de Autobuses	3.042,07 m ² Índice = 0,50 m ² / m ²
Total	45.605,22 m²

La línea de desarrollo de la UE-24 era dotar a todo este ámbito urbano de equipamientos necesarios para todo el municipio y transcurrido el tiempo esta dotación se ha concretado en un acuartelamiento para la Policía Nacional y Local, edificio religioso y un edificio de la Cruz Roja. En cuanto aprovechamiento lucrativo, se ejecutó el Centro Comercial.

Para completar la construcción de la Unidad de Ejecución falta por desarrollar la parcela de titularidad municipal (S-4, Estación de Autobuses), ya que debido a diversos factores no se ha realizado y con el actual régimen de usos no se edificará.

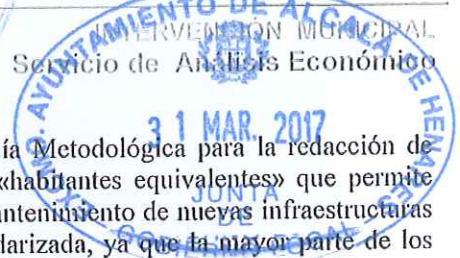
La parcela S-4 destinada a estación de Autobuses está ordenada por la Clave 40 (Equipamientos y Servicios, que regula la construcción de edificios destinados a Servicios Públicos). Conviene señalar que **la parcela no tiene carácter dotacional, sino que proviene de los derechos de propiedad que el Ayuntamiento tiene en el ámbito de la Unidad de Ejecución, es decir, responde a intereses públicos, pero no es una dotación pública.** Se trata de una modificación que responde a su interés público al no destinarse finalmente la parcela al uso previsto en el Plan Parcial y la necesidad de adecuarla a otros usos. Las Cesiones a Redes Locales permanecen inalterables en la Modificación.

En la ordenación pormenorizada del Plan Parcial de la UE 24 prima el uso comercial sobre el resto de usos de manera que representa el 81,56% del total del aprovechamiento lucrativo. En este contexto, la modificación del régimen de usos que afecta a la parcela en cuestión debe inclinarse hacia el uso mayoritario del ámbito de la UE, es decir, el uso comercial. Todo ello circunscribiéndose a mantener el índice de la edificabilidad y por tanto aprovechamiento actual = 0,50 m²/m² y dotar los usos contenidos en la Ordenanza 20 (Comercial Exento) del Plan Parcial de la UE-24.

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 EJECUCIÓN DEL PROYECTO UE N° 24 DEL PGOU (PARCELA S-4).

Se trata de evaluar el impacto de la actuación urbanizadora 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), con el parámetro de «habitantes equivalentes» que permite estimar los ingresos periódicos presupuestarios, los costes de mantenimiento de nuevas infraestructuras y la prestación de servicios no personales, de una forma estandarizada, ya que la mayor parte de los ingresos y gastos corrientes recogidos en los presupuestos de un «municipio tipo», se producen en función de su población.

Tal y como se explicaba anteriormente el uso especificado de la parcela en el Plan Parcial es el recogido para Equipamientos y Servicios, por lo que el número de habitantes equivalentes en dicho uso es de 40 por hectárea de edificabilidad. Enfocando la modificación al uso comercial de la parcela, el número de habitantes equivalentes sería de 55 por hectárea de edificabilidad, con lo que un primer análisis lo realizamos sobre la diferencia entre ellos, es decir, 15 habitantes equivalentes.

Asimismo, y debido a que en la actualidad no se desarrolla ningún tipo de actividad ni prestación de servicio, se realiza un segundo análisis en el que se toma como base de trabajo la totalidad de habitantes equivalentes de uso comercial, es decir, 55 por hectárea de edificabilidad.

Al tratarse de una propiedad municipal el Proyecto que nos ocupa puede tener dos situaciones: la primera, que después de la ordenación NO SE ENAJENE EL TERRENO y la segunda, que después de la actuación prevista SE INICIE EL PROCESO DE ENAJENACIÓN.

Se analizan, por tanto estas dos posibilidades.

PRIMERA. NO ENAJENACIÓN

En el caso de que no se enajene la parcela, la modificación puntual que estamos analizando, desde un punto de vista patrimonial, tendrá únicamente efectos de valoración contable, dado que el cambio de calificación originará un cambio de valor de los terrenos en su conjunto.

Este cambio de valor será igual a la diferencia entre el valor de metro cuadrado de suelo calificado de Equipamientos y Servicios a valor de metro cuadrado del suelo con los nuevos usos/uso comercial.

Esta variación es igual a 231,25 €/m², con lo cual la variación total es 703.478,69 Euros. En cuanto a su incidencia en la Hacienda Municipal desde el punto de vista tanto del gasto como de los ingresos en el presupuesto municipal, no se producirá variación al estar exento el Ayuntamiento de los tributos municipales y no se generaría mayor gasto dado que actualmente no se realiza ninguna actividad ni prestación de servicio en la parcela.

SEGUNDA. ENAJENACIÓN.

En el supuesto de enajenación las variaciones si pueden resultar significativas.

En primer lugar habrá un ingreso en la Hacienda Municipal equivalente al posible precio de venta de la parcela con los nuevos usos de los que se dota.

La enajenación de la parcela no conllevaría ningún coste estimado, ya que no se realiza ninguna actividad y no habría necesidad de realizar traslado de la misma a otras dependencias municipales.

El valor de venta de estos terrenos según los valores de mercado vigentes en estos momentos con arreglo a los datos de la sección del catastro del Ayuntamiento sería de 1.995.121,84 Euros, importe que quedaría como saldo patrimonial de la operación, considerando las posibles cesiones.

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 2015, según su clasificación económica, arroja las siguientes cifras:

a) Del presupuesto de gastos

<u>GASTOS</u>	<u>IMPORTE</u>	<u>%</u>	<u>Gasto por habitante</u>
Cap. 1: Gastos de personal	75.306.786,09 €	53,42%	378,90 €
Cap. 2: Compras de bienes y servicios	43.200.394,52 €	30,64%	217,37 €
Cap. 3: Gastos financieros	2.985.793,67 €	2,12%	15,02 €
Cap. 4: Transferencias corrientes	11.303.247,29 €	8,02%	56,90 €
<i>Suma Operaciones Corrientes ...</i>	<i>132.796.221,57 €</i>	<i>94,20%</i>	<i>668,20 €</i>
Cap. 6: Inversiones reales	2.238.350,74 €	1,58%	11,20 €
Cap. 7: Transferencias de capital	- €	0,00%	- €
Cap. 8: Variación activos financieros	168.039,04 €	0,12%	0,85 €
Cap. 9: Variación pasivos financieros	5.780.778,92 €	4,10%	29,09 €
<i>Suma Operaciones de Capital ...</i>	<i>8.187.168,70 €</i>	<i>5,80%</i>	<i>€</i>
TOTAL PRESUPUESTO GASTOS	140.983.390,27 €		709,34 €

b) Del presupuesto de ingresos

<u>INGRESOS</u>	<u>IMPORTE</u>	<u>%</u>	<u>Ingreso por habitante</u>
Cap. 1: Impuestos directos	80.779.156,64 €	49,44%	406,44 €
Cap. 2: Impuestos indirectos	7.130.284,61 €	4,36%	35,88 €
Cap. 3: Tasas y otros ingresos	18.239.095,89 €	11,16%	91,77 €
Cap. 4: Transferencias corrientes	52.166.322,13 €	31,93%	262,47 €
Cap. 5: Ingresos patrimoniales	2.686.901,38 €	1,64%	13,52 €
<i>Suma Ingresos Corrientes ...</i>	<i>161.001.760,65 €</i>	<i>98,54%</i>	<i>810,07 €</i>
Cap. 6: Enajenación de inversiones reales	- €	0,00%	- €
Cap. 7: Transferencias de capital	2.362.796,83 €	1,45%	11,89 €
Cap. 8: Variación activos financieros	28.500,00 €	0,02%	0,14 €
Cap. 9: Variación pasivos financieros	- €	0,00%	- €
<i>Suma Ingreso de Capital ...</i>	<i>2.391.296,83 €</i>	<i>1,46%</i>	<i>12,03 €</i>
TOTAL PRESUPUESTO INGRESOS	163.393.057,48 €		822,10 €



3.2.1 – ANÁLISIS CON 15 HABITANTES EQUIVALENTES

3.2.1.a) Estimación de la incidencia del PROYECTO UE N° 24 DEL PGOU (PARCELA S-4) en los gastos corrientes del presupuesto Municipal

Según los datos de la liquidación del presupuesto de 2015, el gasto corriente municipal por habitante ascendió a 668,20 €. Aplicando el criterio de “habitantes equivalentes”, la repercusión que esta actuación urbanística tendría en el presupuesto municipal de gastos, según los valores de población y gasto presupuestario de 2015 sería de 3.340,79 € de mayor gasto.

En este caso es necesario tener en cuenta la incidencia que en el gasto corriente municipal tendrá el resultado patrimonial de la operación de enajenación, dado que la parte de ingresos que se monetice a consecuencia de la misma, de acuerdo a las disposiciones vigentes para los ayuntamientos sometidos a planes de ajuste, deberá destinarse a minorar la deuda a largo plazo. Es decir que nuestra deuda financiera de largo plazo, en estos momentos de, aproximadamente, 145 millones de Euros, se verá minorada en 1.995.121,84 €, es decir en un 1,38%, lo que llevado a la partida de gastos financieros del Capítulo 3 supondría una reducción de 31.033,83 €.

Dado que el impacto global que acabamos de reseñar sería de una reducción del gasto corriente, el efecto combinado del mayor gasto corriente y menor gasto financiero arrojaría una disminución de gasto corriente de 27.693,05 €.

3.2.1.b) Estimación de la incidencia del PROYECTO UE N° 24 DEL PGOU (PARCELA S-4) en los ingresos corrientes presupuestarios

Para hacer esta estimación, por un lado, hay que prever los ingresos periódicos de acuerdo al principio “habitantes equivalentes” de las figuras tributarias del presupuesto municipal, y, por otro, hay que calcular la incidencia que la edificabilidad resultante tendrá en las bases impositivas y las cuotas de las figuras tributarias en las que, de forma directa, incidirá este desarrollo urbanístico.

Las figuras tributarias cuyos ingresos están directamente relacionados con la actividad inmobiliaria resultante del desarrollo urbanístico son:

1.- IBI: Según los datos de la sección de catastro del ayuntamiento, los valores catastrales conjuntos de los inmuebles que puedan resultar del desarrollo completo de la edificabilidad lucrativa del PROYECTO UE N° 24 DEL PGOU (PARCELA S-4), se situarán aproximadamente en la cifra de 2.600.000 Euros, considerando la posibilidad de que del total de la edificabilidad posible, una parte pueda ir a cesiones obligatorias. Esto supone que, en el escenario menos favorable, (aplicación del tipo general del 0,43 vigente para 2017), por este concepto podrían producirse unos derechos reconocidos anuales de 11.211,92 €, y que en el más favorable (aplicando el tipo discriminado por usos), ascenderían a 15.905,29 €.

2.- ICIO: Conforme a las informaciones antes reseñadas de la sección catastral, y suponiendo que los proyectos de obras que se presenten para la urbanización del sector y las consiguientes edificaciones, sumen unas bases impositivas equivalentes a la estimación de valor catastral antes señalada, los derechos que se generarían por ICIO (manteniendo el tipo actual del 4%, a lo largo de todo el tiempo que se vayan ejecutando las construcciones), serían 128.789,10 €, y los de las licencias urbanísticas correspondientes, 5.829,00 €. Estos ingresos no son periódicos. Se producen por una sola vez y en un ejercicio presupuestario concreto. Si “anualizáramos” estos ingresos en diez años, tendríamos *un ingreso por ambos conceptos de 13.461,81 € por presupuesto* en el decenio que vaya desde el inicio de las obras de urbanización del sector, (o de 6.730,90 € si anualizados en 20 años).

31 MAR. 2017

3.- IIVTNU: Es difícil saber cuáles serán los planes del promotor, en cuanto a transmisión o no de la propiedad de los inmuebles resultantes, (existen numerosas iniciativas de este tipo cuyos promotores no transmiten la propiedad, si no que alquilan los inmuebles resultantes), por lo que cualquier hipótesis resulta bastante arriesgada.

Aquí se trataría de la primera transmisión, que no generaría ingresos, tan solo las posteriores. Y lo único cierto es que a partir del momento en que se produzcan estas últimas es cuando se devengará el pago de este impuesto.

El supuesto sobre el que se va a hacer el cálculo es considerando que se transmitirá un 50% de las propiedades resultantes en los cinco primeros años de vida.

Eso arroja un impuesto de plusvalía potencial de 6.147,50 €, al no ser un impuesto periódico lo anualizamos para un periodo de 10 años.

4.- INGRESOS CORRIENTES: La repercusión en los ingresos de la urbanización, de acuerdo al parámetro "habitantes equivalentes", según las cifras del presupuesto liquidado y el dato de población de 2015, sería la que sigue:

CONCEPTO	PREVISIÓN
IAE	223,41 €
IVTM (*)	236,53 €
BASURAS (*)	76,31 €
VADOS (*)	31,95 €
OTRAS TASAS (*)	104,51 €
INGRESOS PATRIMONIALES (*)	67,60 €
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	985,45 €
Sumas ...	1.725,76 €

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
IBI (según datos catastrales, aplicando tipos discriminados por uso)	15.905,29 €
ICIO Y LICENCIAS URBANÍSTICAS (Anualidad del total previsto distribuido en un decenio)	13.461,81 €
PLUSVALIA	614,75 €
RESTO INGRESOS CORRIENTES	1.725,76 €
VARIACIÓN GASTO CORRIENTE	-27.693,05 €



31 MAR. 2017

En este primer escenario, los ingresos estimados por “habitante equivalente” del **PROYECTO UE N° 24 DEL PGOU (PARCELA S-4)** en cada ejercicio presupuestario serían 59.400,65 €. Esto significaría que habría un saldo Ingresos corrientes – Gastos corrientes 56.059,86 €, que contribuiría al ahorro bruto del presupuesto en esa misma cuantía.

- Escenario más razonable

CONCEPTO	PREVISIÓN
IBI (según datos catastrales, aplicando el tipo general)	11.211,92 €
ICIO Y LICENCIAS URBANÍSTICAS (Anualidad del total previsto distribuido en 20 años)	6.730,90 €
PLUSVALIA	153,69 €
RESTO INGRESOS CORRIENTES	1.725,76 €
VARIACIÓN GASTO CORRIENTE	-27.693,05 €

En este segundo escenario, los ingresos estimados por “habitante equivalente” del **PROYECTO UE N° 24 DEL PGOU (PARCELA S-4)** en cada ejercicio presupuestario serían 47.515,32 €. Esto significaría que habría un saldo Ingresos corrientes – Gastos corrientes de 44.174,54 €, que contribuiría al ahorro bruto del presupuesto en esa misma cuantía.

3.2.2 ANÁLISIS CON 55 HABITANTES EQUIVALENTES

3.2.2.a) Estimación de la incidencia del PROYECTO UE N° 24 DEL PGOU (PARCELA S-4) en los gastos corrientes del presupuesto Municipal

Según los datos de la liquidación del presupuesto de 2015, el gasto corriente municipal por habitante ascendió a 668,20 €. Aplicando el criterio de “habitantes equivalentes”, la repercusión que esta actuación urbanística tendría en el presupuesto municipal de gastos, según los valores de población y gasto presupuestario de 2015 sería de 11.358,67 € de mayor gasto.

En este caso es necesario tener en cuenta la incidencia que en el gasto corriente municipal tendrá el resultado patrimonial de la operación de enajenación, dado que la parte de ingresos que se monetice a consecuencia de la misma, de acuerdo a las disposiciones vigentes para los ayuntamientos sometidos a planes de ajuste, deberá destinarse a minorar la deuda a largo plazo. Es decir que nuestra deuda financiera de largo plazo, en estos momentos de, aproximadamente, 145 millones de euros, se verá minorada en 1.995.121,84 €, es decir en un 1,38%, lo que llevado a la partida de gastos financieros del Capítulo 3 supondría una reducción de 31.033,83 €.

Dado que el impacto patrimonial que acabamos de reseñar sería de una reducción del gasto corriente, el efecto combinado del mayor gasto corriente y menor gasto financiero arrojaría una disminución de gasto corriente de 19.675,16 €.



3.2.2.b) Estimación de la incidencia del PROYECTO UE N° 24 DEL PGOU (PARCELA S-4) en los ingresos corrientes presupuestarios

Para hacer esta estimación, por un lado, hay que prever los ingresos periódicos de acuerdo al principio "habitantes equivalentes" de las figuras tributarias del presupuesto municipal, y, por otro, hay que calcular la incidencia que la edificabilidad resultante tendrá en las bases imponibles y las cuotas de las figuras tributarias en las que, de forma directa, incidirá este desarrollo urbanístico.

Las figuras tributarias cuyos ingresos están directamente relacionados con la actividad inmobiliaria resultante del desarrollo urbanístico son:

1.- IBI: Según los datos de la sección de catastro del ayuntamiento, los valores catastrales conjuntos de los inmuebles que resulten del desarrollo completo de la edificabilidad lucrativa del **PROYECTO UE N° 24 DEL PGOU (PARCELA S-4)**, se situarán aproximadamente en la cifra de 2.600.000 Euros, considerando la posibilidad de que del total de la edificabilidad posible, una parte pueda ir a cesiones obligatorias. Esto supone que, en el escenario menos favorable, (aplicación del tipo general del 0,43 vigente para 2017), por este concepto podrían producirse unos derechos reconocidos anuales de 11.211,92 €, y que en el más favorable (aplicando el tipo discriminado por usos), ascenderían a 15.905,29 €.

2.- ICIO: Conforme a las informaciones antes reseñadas de la sección catastral, y suponiendo que los proyectos de obras que se presenten para la urbanización del sector y las consiguientes edificaciones, sumen unas bases imponibles equivalentes a la estimación de valor catastral antes señalada, los derechos que se generarían por ICIO (manteniendo el tipo actual del 4%, a lo largo de todo el tiempo que se vayan ejecutando las construcciones), serían 128.789,10 €, y los de las licencias urbanísticas correspondientes, 5829,00 €. Estos ingresos no son periódicos. Se producen por una sola vez y en un ejercicio presupuestario concreto. Si "anualizáramos" estos ingresos en diez años, tendríamos *un ingreso por ambos conceptos de 13.461,81 € por presupuesto* en el decenio que vaya desde el inicio de las obras de urbanización del sector, (o de 6.730,90 € si anualizados en 20 años).

3.- IIVTNU: Es difícil saber cuáles serán los planes del promotor, en cuanto a transmisión o no de la propiedad de los inmuebles resultantes, (existen numerosas iniciativas de este tipo cuyos promotores no transmiten la propiedad, si no que alquilan los inmuebles resultantes), por lo que cualquier hipótesis resulta bastante arriesgada.

Aquí se trataría de la primera transmisión, que no generaría ingresos, tan solo las posteriores. Y lo único cierto es que a partir del momento en que se produzcan estas últimas es cuando se devengará el pago de este impuesto.

El supuesto sobre el que se va a hacer el cálculo es considerando que se transmitirá un 50% de las propiedades resultantes en los cinco primeros años de vida.

Eso arroja un impuesto de plusvalía potencial de 6.147,50 €, al no ser un impuesto periódico lo anualizamos para un periodo de 10 años.

4.- INGRESOS CORRIENTES: La repercusión en los ingresos de la urbanización, de acuerdo al parámetro "habitantes equivalentes", según las cifras del presupuesto liquidado y el dato de población de 2015, sería la que sigue:



CONCEPTO	PREVISIÓN
IAE	759,60 €
IVTM (*)	804,20 €
BASURAS (*)	259,47 €
VADOS (*)	108,63 €
OTRAS TASAS (*)	355,33 €
INGRESOS PATRIMONIALES (*)	229,82 €
TRANSFERENCIAS CORRIENTES	3.350,53 €
Sumas ...	5.867,59 €

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
IBI (según datos catastrales, aplicando tipos discriminados por uso)	15.905,29 €
ICIO Y LICENCIAS URBANÍSTICAS (Anualidad del total previsto distribuido en un decenio)	13.461,81 €
PLUSVALIA	614,75 €
RESTO INGRESOS CORRIENTES	5.867,59 €
VARIACIÓN GASTO CORRIENTE	-19.675,16 €

En este primer escenario, los ingresos estimados por "habitante equivalente" del **PROYECTO UE Nº 24 DEL PGOU (PARCELA S-4)** en cada ejercicio presupuestario serían 55.524,59 €. Esto significaría que habría un saldo Ingresos corrientes – Gastos corrientes de 44.165,92 €, que contribuiría al ahorro bruto del presupuesto en esa misma cuantía.

- Escenario más razonable

CONCEPTO	PREVISIÓN
IBI (según datos catastrales, aplicando el tipo general)	11.211,92 €
ICIO Y LICENCIAS URBANÍSTICAS (Anualidad del total previsto distribuido en 20 años)	6.730,90 €
PLUSVALIA	153,69 €



RESTO INGRESOS CORRIENTES

5.867,59 €

VARIACIÓN GASTO CORRIENTE

-19.675,16 €

En este segundo escenario, los ingresos estimados por “habitante equivalente” del **PROYECTO UE N° 24 DEL PGOU (PARCELA S-4)** en cada ejercicio presupuestario serían 43.639,26 €. Esto significaría que habría un saldo Ingresos corrientes – Gastos corrientes 32.280,59 €, 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 la sostenibilidad del **PROYECTO UE N° 24 DEL PGOU (PARCELA S-4)** 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 2015 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.

Es lo que se informa, en Alcalá de Henares, a 27 de enero de 2017, con el conforme del Interventor General.

Ramón Martín Serrano
Técnico Servicio de Análisis Económico



Juan Antonio Pérez
Director Servicio Análisis Económico

Examinado y Conforme

Ernesto Sanz Álvaro
INTERVENTOR GENERAL MUNICIPAL



ANEXO: MODIFICACION PUNTUAL PLAN PARCIAL DE UE-24 PARCELA S-4 APROBADO INICIALMENTE EN JUNTA DE GOBIERNO LOCAL 31/03/2017.

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 .-

FEBRERO-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 al cambio de Clave de Uso asignado a la parcela, 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 el Plan Especial de Instalación de Suministro de Combustible 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 Parcial 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



INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO



4. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

De acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, esta Dirección General no aprecia que la Modificación Puntual del Plan Parcial de la UE-24 en la parcela S-4, pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El presente informe ambiental estratégico se emite a los **efectos estrictamente ambientales**, sin perjuicio de la viabilidad urbanística de las actuaciones propuestas, no obstante, se consideran relevantes las consideraciones efectuadas por la Dirección General de Urbanismo recogidas en el apartado 1.2 del presente informe.

4.1 Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo de la Modificación puntual del plan parcial

Se deberán tener en cuenta para el desarrollo de la Modificación Puntual del Plan Parcial, los siguientes condicionantes ambientales:

4.1.1 Cumplimiento del Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid

Vista la documentación remitida y según el informe del Canal de Isabel II de fecha 4 de agosto de 2017, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en este ámbito, se informa lo siguiente:

➤ Respecto a la depuración de las aguas residuales:

De acuerdo con los datos aportados y con las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II Gestión (2016), el caudal de vertido de aguas residuales de la Parcela S-4 de la UE-24 es de 20,8 m³/día.

Este caudal no supone incremento alguno sobre el previsto con el uso actual de la estación de autobuses por lo que el vertido generado no producirá cambios en el funcionamiento del Sistema.

Por lo tanto, el caudal de vertido que genera la Modificación Puntual podrá ser tratado en el Sistema de Depuración "Alcalá Este-Alcalá Oeste".

➤ Respecto a la red de saneamiento:

La red de saneamiento interior y/o acometida de la Parcela S-4 deberá ser de la misma tipología que la existente en la zona desarrollada de la UE-24.

En cualquier caso, al gestionar el Ayuntamiento de Alcalá de Henares las infraestructuras de la red de alcantarillado, deberá ser el propio Ayuntamiento quien se pronuncie sobre dicha tipología así como sobre la capacidad de los colectores municipales para admitir los vertidos generados por esta actuación.





4.1.2 Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, analizada la documentación presentada a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito:

Según el plano de zonificación acústica aportado, la parcela S-4 se incluye dentro de área acústica de uso terciario-comercial, por lo que serán de aplicación los objetivos de calidad acústica para las áreas tipo d) recogidos en la tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

4.1.3 Calidad de los suelos

A la vista del informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos el 18 de enero de 2018, se señalan las siguientes condiciones para el desarrollo urbanístico:

Dadas las conclusiones del estudio histórico, que detecta diferentes puntos de vertido de escombros y abandono de materiales de construcción, deberá procederse a la retirada de la totalidad de los vertidos incontrolados y materiales abandonados, existentes en la parcela, previamente a su retirada y con el objetivo de su adecuada gestión, los residuos deberán ser caracterizados.

En caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos y conforme a lo establecido en los art. 3.4 y 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se llevará a cabo la correspondiente investigación del mismo al objeto de determinar si existe afección de su calidad

Además, con carácter general, en el documento normativo deberá incluirse en su articulado el siguiente texto:

En el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

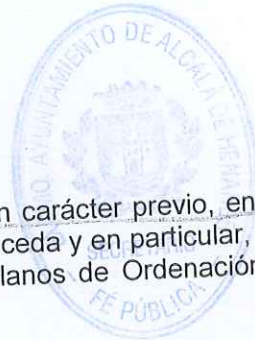
4.2 Respecto a las condiciones incluidas en este informe

El Informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación que se apruebe y únicamente considera aspectos ambientales según la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Cualquier modificación sobre lo previsto en la Modificación Puntual del Plan Parcial de la UE 24 que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 0926170968877090002536



Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo, en la formulación de la Modificación Puntual del Plan Parcial de la UE 24 donde proceda y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del documento, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo.

El Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013. De igual forma deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que, mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica.

En aplicación del artículo 31.4 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, la presente resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el «Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid» no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan.

Según lo señalado en el artículo 31.5 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, el informe ambiental estratégico no será objeto de recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid,

El director general
del Medio Ambiente

Firmado digitalmente por DIEGO SANJUANBENITO BONAL
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2018.02.08 16:08:34 CET
Huella dig.: 863614113b887be33870b60790868d509ef76533

Fdo.: Diego Sanjuanbenito Bonal

Dirección General del Medio Ambiente





ALCALÁ DE HENARES
AYUNTAMIENTO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
ALCALÁ DE HENARES
SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Y GESTIÓN URBANÍSTICA

Nº 0438

FECHA ENTRADA 21-2-18

Área de Derechos Sociales y Servicios Públicos

FECHA SALIDA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
ALCALÁ DE HENARES

Concejalía de Igualdad

21/2/2018

N.º

35

SALIDA

CONCEJALÍA DE IGUALDAD

INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO

1. DATOS GENERALES:

SOLICITADO POR:	Servicio Planeamiento y Gestión urbanística
INFORME EMITIDO POR:	Concejalía de Igualdad. Margarita Honrubia
REFERENTE A :	Modificación puntual del Plan Parcial de la Unidad de Ejecución nº24 del PGOU de Alcalá de Henares
ÁREA DE ACTUACIÓN:	Urbanismo
ORGANISMO O INSTITUCIÓN:	Ayuntamiento de Alcalá de Henares
FECHA :	20 de febrero de 2018
LUGAR :	Alcalá de Henares

2. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DE INTERVENCIÓN:

Modificación puntual del Plan Parcial de la Unidad de Ejecución nº 24 del PGOU de Alcalá de Henares. Parcela S 4

3. INICIATIVA DEL INFORME :(De dónde parte la petición)

Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Alcalá de Henares

4. JUSTIFICACIÓN DEL INFORME Y PERTINENCIA CON RESPECTO AL GÉNERO

Circular 1/2017, de 17 de octubre de la Dirección General de Urbanismo, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo.

Ley orgánica 3/2007 para la Igualdad efectiva entre mujeres y hombres, art. 15:

“El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.”

Art. 21.2:

“Las Entidades Locales integrarán el derecho de igualdad en el ejercicio de sus competencias y colaborarán, a tal efecto, con el resto de Administraciones públicas.”

Art. 31.1

“(…) las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas”

Art. 31.3

“Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, (...)”

5. MEDIOS UTILIZADOS PARA EL ANÁLISIS:

Reuniones	
Entrevistas	
Informes	X
Datos Estadísticos	
Cuestionarios y estadísticas propias	
Datos relativos a la observación	
Indicadores de género	
Otros	

Informe sobre la modificación del arquitecto municipal, director de Servicios Técnicos de Urbanismo y Planeamiento.

6. ANÁLISIS PREVIO.

6.1. Legislación que ampara la igualdad de oportunidades según el área de actuación. Legislación y recomendaciones internacionales y europeas. Ley orgánica 3/2007 para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.

Concejalía de Igualdad

Planes de igualdad municipales (actualmente está pendiente de aprobación la Estrategia para la Igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres de Alcalá de Henares) que contemplan como áreas prioritarias de actuación la aplicación del enfoque de género en todas las actuaciones que se pongan en marcha en el Ayuntamiento.

6.3. Diagnóstico de la situación:

El informe se refiere a la Modificación puntual del Plan Parcial de la UE 24, parcela S 4

La modificación asigna un nuevo régimen de usos a la parcela S 4 sin alterar el global de la UE 24 y sin modificar su edificabilidad.

Según el informe del arquitecto municipal

“la parcela S 4 estaba destinada a una Estación de Autobuses pero prácticamente desde que se aprobó en 2004 el Plan Parcial, se ha venido cuestionando la idoneidad de esta parcela por considerarse que la Estación de Autobuses debía situarse en zonas de más fácil conexión con otros medios de comunicación y con flujos de tráfico más intensos.”

“(…) la modificación debe inclinarse hacia el uso mayoritario del ámbito de la UE, es decir, el uso comercial.”

Carecemos de indicadores de género para realizar una valoración sobre si se hace un uso diferencial por sexo de los espacios a que se refiere la modificación.

Sabemos por distintos estudios realizados en territorios similares a la ciudad de Alcalá de Henares, que las mujeres utilizan más el transporte público al tener menos disponibilidad de vehículo privado. Además, los trabajos domésticos y de cuidados siguen recayendo mayoritariamente en las mujeres y requieren más cantidad de desplazamientos por lo que un buen diseño de las redes de transporte beneficiará a la igualdad entre mujeres y hombres.

Si la parcela se dedica a usos comerciales, podría ser una buena oportunidad de empleo para las alcalaínas pero esto dependerá del uso comercial de que se trate y por tanto de actuaciones posteriores a esta modificación.

6.4. Objetivos específicos de igualdad de oportunidades y medidas concretas para promoverla en la disposición o norma objeto de evaluación

No existen objetivos específicos ni medidas concretas

7. VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

PREGUNTA	VALORACIÓN (*)	JUSTIFICACIÓN
1.- ¿Se prevé que se produzca una disminución en las desigualdades encontradas en cuanto al acceso y control de los recursos?	0	No procede
2.- ¿Se prevé una disminución en las desigualdades en cuanto a la presencia de mujeres y hombres en ese ámbito?	0	No procede
3.- ¿Se prevé una disminución en las desigualdades en cuanto a la participación de mujeres y hombres en la toma de decisiones?	0	No procede
4.- ¿Se prevé que los objetivos y las medidas planteadas así como los procedimientos establecidos contribuyan a una modificación de las normas sociales o valores de los que se atribuye a las mujeres o a los hombres?	0	No procede
5.- ¿Se garantiza el ejercicio de los derechos y, en particular, el cumplimiento de las normas y otros instrumentos jurídicos dirigidos a evitar la discriminación y promover la igualdad, y se prevé una mejora de las mismas?	0	No procede

(*) Puntuaciones: +1 ó +2 (Impacto positivo)

-1 (Impacto negativo)

0 no hay datos ó no procede.

8. CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN DEL IMPACTO DE GÉNERO

A la vista de los comentarios anteriores, no se puede valorar el impacto de género de esta modificación porque no contamos con un diagnóstico de género de la situación de partida y en el informe no se indica si la construcción de la Estación de Autobuses va a tener lugar en un lugar más idóneo ni sabemos en qué medida cambiar el régimen de uso a usos comerciales va a beneficiar a la igualdad porque dependerá del uso comercial de que se trate.

9. PROPUESTAS DE MEJORA

ASPECTOS A CONSIDERAR:

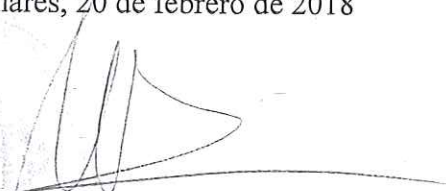
A) En referencia al texto: uso no sexista del lenguaje y la imagen.

La LO 3/2007 establece entre los criterios generales de actuación de los poderes públicos la utilización no sexista del lenguaje.

B) En referencia al contenido:

Habrà que tener en cuenta a la hora de diseñar los espacios en dicha parcela la perspectiva de género.

Alcalá de Henares, 20 de febrero de 2018


Fdo. Margarita Honrubia Anel
Coordinadora de la Concejalía de Igualdad
Ayuntamiento de Alcalá de Henares