

BLOQUE 3 DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

3.1 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1.1 OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

La presente Modificación Puntual del Plan General se redacta de oficio por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en virtud de las competencias establecidas en el artº 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y en los artículos 5, 56 y 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con fecha 2 de diciembre de 2022 la Coordinadora General del Área Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Alcalá De Henares remite oficio al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística donde se indica que:

“Con la finalidad de impulsar los sectores industriales del PGOU pendientes de desarrollar (S-109, S-110 y S-111), de forma que puedan dar respuesta a la actual demanda de suelo industrial, así como de finalizar el proceso de captación de los sistemas generales pendientes y de forma particular el conocido como "Isla de los García", se solicita al Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Concejalía de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda y Proyectos del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, la revisión de las condiciones urbanísticas aplicables a dichos ámbitos que impiden o dificultan su desarrollo.”

El objeto de la presente modificación puntual del Plan General es la adscripción de sistemas generales pendientes de captar a los sectores 109, 110 y 111 y la adaptación del cálculo de aprovechamiento de los mismos a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con la finalidad de impulsar el desarrollo de los mismos para atender a la demanda de suelo industrial actual y permitir la captación de sistemas generales de alto valor ambiental prioritarios para el Ayuntamiento.

Por los motivos que a continuación se justificarán se delimita el ámbito de actuación a los siguientes ámbitos:

- Sector 109
- Sector 110
- Sector 111

- Sistema general SGVE-F “Isla de los García”
- Sistema general SGVE-G
- Sistema general SGVE-C

La presente modificación no altera ni la clasificación del suelo, ni el uso previsto por el PGOU-91 para los ámbitos descritos. Tampoco aumenta la edificabilidad prevista para los tres sectores. Se trata de una adaptación de los mismos a los criterios establecidos en la LSCM 9/2001 en cuanto al cálculo del aprovechamiento, artº 39, así como la adscripción de las redes externas correspondientes, artº 85.

La modificación implica la realización de las siguientes operaciones que a continuación se extractan y posteriormente se pormenorizan en el epígrafe 3.1.7:

- a) **Cambio de categoría de suelo** de los 179.835 m2 pendientes de captar del SGVE-F “Isla de los García” que pasa de estar adscrito a suelo urbanizable no programado a estar adscrito a suelo urbanizable sectorizado de segunda etapa (AR-2). Adscripción de dicha superficie a los sectores 109, 110 y 111, con el siguiente reparto:
 - S-109: 76.603 m2
 - S-110: 8.232 m2
 - S-111: 95.000 m2
- b) **Cambio de área de reparto** del SGVE-G que pasa de estar adscrito a suelo urbanizable no programado de primera etapa (AR-1) a estar adscrito a suelo urbanizable sectorizado de segunda etapa (AR-2). Adscripción de 24.592 m2 del mismo al sector 109.
- c) **Cambio de área de reparto** de 8.309 m2 del SGVE-C (parte pendiente de captar) que pasa de estar adscrito a suelo urbanizable no programado de primera etapa (AR-1) a estar adscrito a suelo urbanizable sectorizado de segunda etapa (AR-2). Adscripción de 8.309 m2 del mismo al sector 110.
- d) **Adaptación** de los Sectores 109, 110 y 111 a los criterios de cálculo de aprovechamiento de la LSCM 9/2001
- e) **Ajuste de la delimitación** de los sectores 109, 110 y 111 a la realidad física y necesidades actuales, sin que ello suponga la incorporación de nuevos propietarios.
- f) **Adaptación de los viarios internos** previstos por el PGOU-91 para los Sectores 109, 110 y 111 a la realidad física y a las necesidades actuales.

De manera secundaria, sin ser el motivo de la modificación ni precisar de una modificación del PGOU, pero por considerarse conveniente actualizar dichas determinaciones, se realizan también las siguientes operaciones:

- g) **Adaptación de las reservas para redes locales** previstas por el PGOU-91 a los estándares vigentes de la LSCM 9/2001.
- h) **Adaptación de las fichas de los sectores y sistemas generales** a la LSCM 9/2001, el TRLSRU 7/2015 y otras normativas sectoriales de aplicación, así como al documento “Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid” elaborado por la Comunidad de Madrid

3.1.2 MARCO NORMATIVO

El documento de la Modificación del Plan General, ha adecuado su contenido y observado, según proceda, la legislación y regulación básica y de carácter sectorial que se detalla y a su desarrollo normativo y reglamentario.

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU 7/2015),
- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM 9/2001)
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, y los reglamentos que la desarrollan.

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y los reglamentos que la desarrollan.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y los reglamentos que la desarrollan.
- Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, y los reglamentos que la desarrollan.
- Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, y los reglamentos que la desarrollan.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y los reglamentos que la desarrollan.

3.1.2.1 LA MODIFICACIÓN EN EL CONTEXTO DE LA LSCM 9/2001

De acuerdo con lo recogido en el artº 68.1 de la LSCM 9/2001 se entenderá por revisión de un Plan General, la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal. Por otro lado, el artº 68.2 establece que el Plan General se revisará en los plazos que en él se dispongan y cuando se produzcan los supuestos y las circunstancias que el mismo defina, así como siempre que se pretenda introducir en él alteraciones de los elementos de la ordenación estructurante que supongan modificación del modelo territorial adoptado.

Las alteraciones que el presente documento pretende introducir no suponen una modificación del modelo territorial establecido en el PGOU-91, como se justificará en el epígrafe 3.1.6.1, ni se encuentra en los supuestos definidos por el propio Plan, lo que también se justifica en los epígrafes siguientes.

La presente modificación no altera ni la clasificación del suelo, ni el uso previsto por el PGOU-91 para los ámbitos descritos. Tampoco aumenta la edificabilidad prevista para los sectores. Se trata de una adaptación de los mismos a los criterios establecidos en la LSCM 9/2001 en cuanto al cálculo del aprovechamiento, artº 39, así como la adscripción de las redes externas correspondientes, artº 85.

Nos encontramos por tanto en un supuesto contemplado como modificación puntual del Plan General.

El artº 67.1 de la LSCM 9/2001, 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.

De acuerdo al artº 69.2, las modificaciones puntuales de Plan General pueden variar la clase y categoría de suelo. En este caso no se modifica la clase de suelo, pero sí la categoría del SGVE-F (red general) que pasa de urbanizable no sectorizado a urbanizable sectorizado. Para el resto de ámbitos incluidos (sectores y sistemas generales) se mantiene tanto su clase como su categoría, produciéndose el cambio de adscripción de área de reparto en el SGVE-G y en la parte pendiente del SGVE-C, por encontrarse finalizado el desarrollo del AR-1 a la que pertenecen.

La presente modificación afecta a un ámbito de 67 ha. muy inferior al 10% del término municipal (8.791,14 ha.) por lo que no requiere de la formulación de un Avance de Planeamiento según lo estipulado en el artº 56.2 de la LSCM 9/2001

3.1.2.2 LA MODIFICACIÓN EN EL CONTEXTO DEL TRLSRU 7/2015

De acuerdo con los tipos de actuaciones de transformación urbanística, establecidos por el artº 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLS), el presente documento es una modificación de las condiciones exigibles a tres sectores cuyo posterior desarrollo a través del correspondiente Plan Parcial constituirá una actuación de nueva urbanización.

Los propietarios de suelo tendrán los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística que se establecen en el artº 18.1 del TRLS.

La presente modificación por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, no suponen un incremento superior al 20% de la población ni un incremento del 20% del suelo urbanizado del municipio. El suelo urbanizado del municipio se cifra en aproximadamente 3.600 ha. y la presente modificación afecta exclusivamente a 67 ha.

3.1.2.3 LA MODIFICACIÓN EN EL CONTEXTO DEL PGOU-91

De acuerdo a lo establecido en el artº 1.2.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU si las circunstancias lo exigen, se podrá modificar cualquier elemento del Plan. El alcance de la modificación debe ser coherente con lo previsto en el Reglamento de Planeamiento (RD 2159/1978) para estos casos en los números 3 y 4 del artº 154. La coherencia deberá justificarse expresamente.

El citado artº 154 del RD 2159/1978 establece que:

“3. Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General.”

La presente modificación no se encuentra en ninguno de los supuestos previstos para requerir de una Revisión del Plan. Por otro lado en el epígrafe 3.1.6.1 se justifica que el presente documento no modifica el modelo territorial del PGOU, sino que da continuidad a sus previsiones.

3.1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD, CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO

En los últimos años se ha disparado la demanda de suelo industrial en superficie de gran parcela capaz de atender a las necesidades tanto de la potente industria logística implantada a lo largo del corredor del Henares, como la necesidad de ampliación o traslado de industrias y empresas ya implantadas en el municipio.

La excesiva fragmentación parcelaria del tejido industrial consolidado y el alto índice de ocupación del mismo no permiten atender la fuerte demanda de suelo actual. Por ello el Ayuntamiento está interesado en impulsar el desarrollo de los sectores de suelo industrial previstos en el PGOU-91 y que a día de hoy aún no se han desarrollado. Posteriormente, en el epígrafe 3.1.4 se analizará más en profundidad la demanda de suelo industrial en la actualidad.

Se tiene constancia del interés por parte de los propietarios del S-109 y del S-111 (pertenecientes al área de reparto 2) de presentar la iniciativa para su desarrollo. Sin embargo, como se ha justificado pormenorizadamente en la memoria informativa no existe suelo suficiente destinado a sistemas generales que pertenezcan a la misma área de reparto disponible para ser captado a cuenta de los excesos de aprovechamiento de dichos sectores. Para el completo desarrollo del AR-2 sería necesario suelo calificado como sistemas generales con 59.668 uas de aprovechamiento asignado, cuando solo quedan pendientes de captar sistemas generales con 13.558 asignadas (pertenecientes a la misma área de reparto). Esto supone un déficit del 77%, o del 74% en función del método de cálculo de aprovechamientos que se emplee. Por otro lado, queda pendiente de captar una pequeña parte de los sistemas generales del AR-1, cuando todos los sectores que la constituyen han sido ya completamente desarrollados. Aun en el caso de adscribir todos los sistemas generales pendientes (de todas las áreas de reparto incluido el SUNS) a los sectores del AR2, existiría un déficit del 26%.

Tras 30 años de gestión urbanística del Plan General se ha producido un desajuste entre los sectores y sistemas generales del área de reparto AR1, AR2 y del suelo urbanizable no sectorizado, motivado por las circunstancias explicadas en el epígrafe 1.1.3.3.1. El resultado es que se han captado más sistemas generales por otros medios de los que estaba previsto en el PGOU para equidistribución externa de las áreas de reparto de suelo urbanizable programado, y la consecuencia es que la falta de suelo para adscribir a los sectores pendientes de desarrollo con viabilidad lastra el desarrollo de los mismos en tanto que aproximadamente el 50% del aprovechamiento de los sectores 109, 110 y 111 son excesos de aprovechamiento para sistemas generales.

A diferencia de lo que determina actualmente la LSCM 9/2001 en su artículo 85, los sectores con exceso de aprovechamiento del PGOU-91 no cuentan con concretos sistemas generales externos adscritos, sino que se cuantificaba el exceso de aprovechamiento de los mismos y se adscribía una “bolsa” de sistemas generales a cada una de las dos áreas de reparto (a excepción de casos muy concretos), que se iban captando según se iban desarrollando los sectores. La falta de adscripción de sistemas generales a sectores concretos ha supuesto históricamente una gran dificultad en la gestión del PGOU. Por este motivo se considera conveniente adecuarnos al artº 85 de la LSCM 9/2001 y adscribir de manera concreta el sistema general a su sector.

Por otro lado, el Ayuntamiento tiene interés en captar el sistema general SGVE-F “Isla de los García” por su alto valor ambiental y su posible integración en el proyecto de corredor ecofluvial del Río Henares. Sin embargo, estos terrenos se encuentran adscritos a una categoría de suelo a la que tan solo pertenecen en la actualidad el S-31B y el S-118 como sectores pendientes de desarrollo. Ambos, por sus características, no cuentan con una previsión de ser desarrollados a corto plazo. En la actualidad, tal como está prevista la ficha de condiciones particulares del PGOU son sectores deficitarios respecto al área de reparto a la que pertenece, que según la disposición transitoria primera de la LSCM 9/2001 es la

media ponderada del AR1 y del AR2. Esto implicaría que no tendría capacidad para captación de sistemas generales externos, aun en el supuesto de que ambos sectores llegaran a desarrollarse.

Ante esta situación resulta oportuno, conveniente y de interés general que se realice una Modificación de Plan General para la adscripción del SGVE-F "Isla de los García" al desarrollo de los sectores S-109, S-110 y S-111.

Esta modificación debe completarse con la captación del resto de los sistemas generales pendientes y que cuenten con viabilidad de ser captados. Para ello debe incluirse en la modificación los terrenos pendientes del SGVE-C y parte de los terrenos del SGVE-G. El resto de los sistemas generales, como se justificará en el epígrafe 3.1.6.2, no se considera conveniente incluirlos en la presente modificación puntual.

La modificación propuesta permitirá el desarrollo de tres sectores industriales y la captación de aproximadamente 212.000 m² de redes generales. Actualmente todos los terrenos afectados son suelo improductivo. La propiedad de los terrenos corresponde fundamentalmente a empresas industriales implantadas en el entorno. Por tanto, dichos terrenos a pesar de encontrarse en situación de suelo rural, llevan sin ser explotados para fines agrícolas o similares desde hace, al menos, más de 30 años.

La situación de los sistemas generales no es mejor que la de los sectores descritos. El SGVE-F se encuentra captado en el 40 % de su superficie, pero el 60% restante es precisamente el que está en contacto con la ciudad. Actualmente son terrenos baldíos con un molino catalogado prácticamente en ruinas. En el SGVE-G la situación de degradación es peor ya que sobre dichos terrenos estaban implantadas antiguas edificaciones industriales actualmente en ruinas, con la degradación ambiental que supone y el riesgo de ser foco de asentamientos ilegales.

De acuerdo con el art 3 del TRLSRU 7/2015, las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible. Uno de los pilares del citado principio es el uso racional del suelo y de los recursos naturales. Con la presente modificación se pretende impulsar el desarrollo de los suelos descritos de modo que puedan alcanzar, después de 30 años, el destino para el que fueron diseñados, dando el servicio de actividad productiva los sectores y de zonas verdes los sistemas generales, e integrarse de manera efectiva en la trama urbana de la ciudad.

3.1.4 JUSTIFICACIÓN EN RELACIÓN CON LA DEMANDA DE SUELO INDUSTRIAL EN LA ACTUALIDAD

La Región Metropolitana Madrileña (RGM) ocupa una posición central a nivel metropolitano, nacional e internacional a través de la accesibilidad y conectividad que le dan las infraestructuras de transporte público y privado, pero, que a su vez le otorgan un nivel de competitividad de otras coronas más alejadas con mejores atractivos de suelo y precio y reducción de costes. La RGM en su estructura y capital ocupa con diferencia respecto al resto la primera posición y privilegiada con cualquiera de los modos y medios de transporte a nivel nacional, e internacional.

Dentro de este contexto territorial, el Corredor del Henares adquiere una gran significación. Al contar con carreteras de gran capacidad (autovía Madrid-Barcelona y autopista Madrid-Guadalajara), ferrocarriles de largo recorrido y alta velocidad, uno de los más importantes aeropuertos europeos (Adolfo Suarez Madrid-Barajas), más dos de los principales puertos secos nacionales y europeos (Coslada y Azuqueca de Henares), todo ello además articulado en un sistema multimodal de rápida operatividad, otorgan al "Corredor" de una accesibilidad difícil de superar por otros territorios nacionales, y comparable a otros internacionales.

La imagen de este territorio trasciende de su propia entidad física para integrarse en la red de comunicaciones y flujos transnacionales. En este sentido, cabe señalar que dentro de la Red Transeuropea de Transporte en su “Corredor Central”, que une el sur de España con Francia y el resto de Europa, integra el “Corredor del Henares”.

Los tamaños de parcelas industriales y logísticas del Corredor del Henares se adaptan o proceden de polígonos industriales convencionales o concebidos para la implantación de instalaciones manufactureras, pero no para los tamaños de las nuevas necesidades logísticas que demandan parcelas mayores para naves construidas que deben superar en su mayoría los 25.000 m²s. Esta situación se ve agravada en el municipio de Alcalá, dado que desde el año 2018 (en el que se inicia el auge del sector logístico) apenas ha generado 15 ha. de nuevo suelo industrial (que ya se encuentra ocupado).

La importancia de la localización logística en la RGM presenta expectativas de crecimiento sensiblemente en el Corredor del Henares si son capaces de realizar ofertas de calidad de adecuación a la demanda, de creación de espacios especializados, tamaños de parcelas, usos flexibles, calidad de la urbanización, accesibilidad y conectividad con las grandes infraestructuras, urbanización circular y movilidad sostenible.

De este modo, la presente Modificación Puntual del PGOU se convierte en una oportunidad porque su dimensión puede permitir obtener parcelas de superficie neta adecuada a las nuevas demandas.

El Ente Público Empresarial Alcalá Desarrollo en su labor de impulsar el desarrollo socioeconómico del municipio y promover un proceso de dinamización económica que fomente la creación de nuevas empresas y por ende de empleo, ha mantenido un contacto constante con el sector empresarial ya implantado en el término municipal de Alcalá de Henares, así como con empresas interesadas en invertir e implantarse en nuestra ciudad.

Según la información obtenida por el EPE Alcalá Desarrollo en los últimos años se ha apreciado un notable interés del sector logístico por implantarse en el municipio, dada la óptima localización de nuestra ciudad dentro del ya de por sí importante polo que constituye el Corredor del Henares a escala nacional.

Desde el año 2018 al menos 20 empresas, fundamentalmente de los sectores logístico, farmacéutico o de alimentación, han mostrado su interés en nuestro municipio. Demandan fundamentalmente suelo finalista industrial en parcelas de gran superficie en una horquilla de 40.000m² a 50.000 m², llegando a requerir superficies incluso superiores hasta los 100.000 m²

Por otro lado, dado el alto grado de consolidación edificatoria en el tejido industrial existente, las empresas ya instaladas (algunas con un importante arraigo en la ciudad) encuentran dificultades para localizar nuevos emplazamientos donde poder modernizar y ampliar sus instalaciones. Son varias las empresas locales que han solicitado apoyo al Ente Público Empresarial ante la carencia actual de suelo donde poder seguir desarrollando su actividad y mantener por tanto los puestos de trabajo que generan en nuestra ciudad.

El proceso de globalización mundial está revolucionando a todos y a cada uno de los sectores de la economía. Uno de los sectores más beneficiados y condicionados por este motivo ha sido el de la logística. El fenómeno del e-commerce, que cada vez está más reforzado por el continuo cambio en los hábitos de consumo, está directamente ligado con el aumento de la demanda de suelo logístico.

El e-commerce por su crecimiento en los últimos años está absorbiendo gran parte del suelo industrial existente, en detrimento de otras actividades industriales. Esto provoca un nuevo escenario y la consecuente necesidad de adaptación.

El sector logístico requiere de grandes superficies de suelo en parcelas unitarias desde 25.000 hasta 100.000 m², con geometrías simples tendentes al rectángulo donde poder implantar grandes naves diáfanas organizadas en una única planta con gran altura, que permita disponer en el interior de sofisticados sistemas de almacenaje. Requieren a su vez espacios de maniobra adecuados para los muelles de carga y descarga.

Algunas de las circunstancias estratégicas a tener en cuenta para el desarrollo de este tipo de inversiones son las siguientes:

- Una ubicación en ejes principales de tránsito de mercancías entre distintos puntos geográficos. Es el caso de la autovía A-2 (Madrid-Barcelona), donde se concentran la mayoría de los proyectos logísticos de la capital.
- La posibilidad del transporte intermodal, como es el caso del Centro de Transportes de Coslada y la Zal de Azuqueca de Henares, que combina la carretera con el ferrocarril.
- La cercanía a un núcleo aeroportuario.

De acuerdo con los informes sobre suelo Industrial y logístico elaborados por las principales consultoras inmobiliarias del país, las localizaciones objetivo para los operadores logísticos son el corredor del Henares en la Zona Centro, la zona del Vallés en Cataluña y Valencia. Los retailers prefieren ubicarse en Zona Centro en general, y Corredor del Henares en particular.²

La evolución a nivel nacional del suelo logístico puede resumirse en este gráfico elaborado por CBRE:



De acuerdo con el gráfico, durante el periodo 2021-2022 se ha producido un agotamiento del suelo finalista disponible y se inicia un periodo de aumento de la demanda de suelo en gestión, es decir, suelo que requiere de procesos de transformación urbanística.

Nos encontramos por tanto en un escenario que se repite a escala nacional. La carencia de suelo finalista adecuado para el uso logístico en el Corredor del Henares, que constituye uno de principales ejes logísticos del país, es una constante en los distintos municipios del Corredor pero se agrava más en el municipio de Alcalá, dado que desde el año 2018 (en el que se inicia el auge del sector logístico) apenas ha generado 15 ha. de nuevo suelo industrial (que ya se encuentra ocupado). Gran parte del tejido industrial anterior a 2018 se desarrolló atendiendo a otras necesidades y su excesiva fragmentación parcelaria no es capaz de adecuarse a las demandas del sector logístico.

² Informe de suelo industrial y logístico de Junio de 2022 de CBRE.

La fuerte demanda demuestra un gran interés de las empresas en instalarse en la zona. En función de la oferta deciden instalarse en un municipio u otro. Por ello nuestra ciudad necesita disponer de suelo de calidad que permita tener un tejido empresarial competitivo.

De acuerdo con los datos publicados por algunas de las principales consultoras de suelo (Savills Aguirre Newman y BNP PARIBAS REAL ESTATE) respecto a la evolución del mercado en el corredor del Henares entre los años 2020-2022 y en relación al volumen de contrataciones (interés empresarial en instalarse en la Comunidad de Madrid) se pueden establecer dos conclusiones:

- La mayoría de las contrataciones por operaciones y por volumen se produce en la zona del Corredor del Henares.
- Alcalá de Henares no aparece como una de las ciudades donde se den más contrataciones.

Estos datos vienen a reflejar una cierta situación de parálisis en la puesta a disposición de nuevo suelo industrial en los últimos 20 años en nuestro término municipal. La gran parte del tejido industrial de la ciudad se desarrolló entre los años 60 y principio de los años 2000. Desde el año 2000 hasta la fecha apenas se ha desarrollado nuevo suelo industrial, por agotamiento de las previsiones del PGOU-91 y por dificultades de desarrollo en el escaso suelo industrial previsto pero no desarrollado. Los tamaños de parcelas industriales en Alcalá de Henares proceden, en su mayoría, de polígonos industriales convencionales o concebidos para la implantación de instalaciones manufactureras, pero no para las necesidades en tamaños de las nuevas necesidades logísticas que demandan tamaños de parcelas mayores para naves construidas que deben superar en su mayoría los tamaños de parcela de 25.000 m²s

Diagnóstico de la capacidad de suelo industrial actual

El suelo industrial de Alcalá de Henares puede sistematizarse a través de las distintas etapas de gestión que lo han ido generando. Desde un punto de vista urbanístico podemos establecer cinco etapas:

- Suelo industrial consolidado previo a las NNSS-84³ (Periodo 1960-1984)
- Suelo industrial consolidado de desarrollo de las NNSS-84 (Periodo 1984-1991)
- Suelo industrial consolidado de planeamiento de desarrollo del PGOU-91 (Periodo 1991-2008)
- Suelo industrial de planeamiento de desarrollo del PGOU-91 - en tramitación (Periodo 2008-Actualidad)

El tejido industrial de Alcalá de Henares cuenta con aproximadamente 910 ha. de suelo bruto (incluyendo viarios, zonas verdes y equipamientos), de las cuales casi la mitad corresponde al primer periodo descrito, caracterizado por la falta de planificación urbanística, su antigüedad y las carencias de su urbanización. Para hacer su trasposición a suelo neto industrial podemos hacer la aproximación de estimar un 15% de viario, 10% de zonas verdes, y 4 % de equipamientos de acuerdo a los estándares del Reglamento de Planeamiento en vigor en la mayoría de los Planes Parciales desarrollados, lo que arroja un resultado de **650 ha. aproximadamente de suelo neto con uso industrial.**

Se ha realizado un análisis pormenorizado de las parcelas vacantes a fecha de la redacción del presente documento, con el objeto de cuantificar de la manera más precisa posible las tasas de ocupación de cada polígono o sector industrial. Se han excluido del estudio la situación de los minipolígonos por su irrelevancia en relación con los objetivos descritos. También se excluyen aquellas parcelas sobre las que ya consta que existe alguna empresa tramitando proyectos para implantarse.

³ NNSS-84: Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1984

Analizando las parcelas de acuerdo con la clasificación anterior se obtienen los siguientes resultados:

Suelo industrial consolidado previo a las NNSS-84				
Periodo 1960-1984				
Denominación	Superficie bruta aprox. (ha)	Superficie neta aprox. (ha)	Superficie neta vacante (ha)	Tasa de ocupación
Pol 12	50,60	50,60	2,40	95%
Pol 13A Norte	26,61	26,61	0,00	100%
Pol 13A Sur (UE-19)	50,72	50,72	8,92	82%
Pol 14A	21,25	21,25	0,00	100%
Pol 14B	6,72	6,72	6,72	0%
Pol 14D (UE-17)	2,43	2,43	0,00	100%
Pol 15A	23,11	23,11	0,00	100%
Pol 16A	62,85	62,85	0,00	100%
Pol 16B	2,54	2,54	0,00	100%
Pol 28A	5,91	5,91	0,00	100%
Pol 30A	21,62	21,62	4,84	78%
Pol 33A	4,34	4,34	4,34	0%
S-31D	29,00	24,65	1,19	95%
S-31F	5,78	5,78	2,94	49%
S-32A	8,43	8,01	0,00	100%
S-42A	57,32	40,12	17,84	56%
S-44	6,60	5,94	0,00	100%
S-45	17,43	14,82	0,00	100%
Total	403,26	378,02	49,19	87%

En el Polígono 12 solo se encuentra disponible una parcela de 24.000 m², con poco frente y configuración en L. Las parcelas disponibles en el Polígono 13A (sur), 30A y 33A tienen una superficie de aproximadamente 30.000 m² y cuentan con una urbanización deficiente. La mayoría requiere la elaboración de alguna figura de planeamiento que resuelva problemas urbanísticos derivados de la falta de planificación de los polígonos en los que se integran. El sector 42-A que cuenta con una baja tasa de ocupación cuenta con problemas similares. Se trata de un polígono que correspondía con la empresa Cointra, implantada desde finales de los 60 y que cuenta con un estudio de detalle del año 1985 que pretendía una cierta ordenación del ámbito. La urbanización es defectuosa, lo que dificulta la implantación de nuevas empresas. Además, cuenta con una elevada fragmentación parcelaria, disponiendo tan solo de dos parcelas de aproximadamente 40.000 m² y todas las demás en un rango de 10.000-3.000 m². A ello se suma que gran parte del suelo vacante está afectado por la franja de seguridad de la Base Aérea de Torrejón lo que hace inviable la edificación en varias parcelas.

Suelo industrial consolidado de planeamiento de desarrollo de las NNSS-84				
Periodo 1984-1991				
Denominación	Superficie aprox. (ha)	Superficie neta aprox. (ha)	Superficie neta vacante (ha)	Tasa de ocupación
S-15C	3,40	2,41	0,00	100%
S-26	23,98	17,03	1,66	90%
S-30C	25,07	17,80	0,74	96%
S-30D	17,87	12,69	1,13	91%
S-31A	42,52	30,19	7,50	75%
S-31E	10,90	7,74	0,00	100%
S-32C	36,36	25,82	0,00	100%
S-42B	21,62	15,35	2,33	85%
S-46	59,44	42,20	1,53	96%
Total	241,16	171,22	14,87	91%

En estos sectores, que cuentan ya con una planificación urbanística la tasa de ocupación muy elevada. Todo el suelo disponible se encuentra en el rango de 2.000-5.000 m2 a excepción de dos parcelas de 16.000 y 11.000 m2 en el sector 31A. En cualquier caso, todas muy por debajo de los objetivos descritos.

Suelo industrial consolidado de planeamiento de desarrollo del PGOU-91				
Periodo 1991-2007				
Denominación	Superficie aprox. (ha)	Superficie neta aprox. (ha)	Superficie neta vacante (ha)	Tasa de ocupación
S-20B (Parque Tec)	32,44	23,03	3,74	84%
S-42D	16,57	11,76	0,00	100%
S-101 (Norte)	38,30	27,19	2,12	92%
S-112	8,15	5,79	0,00	100%
S-116	11,19	7,94	0,00	100%
S-117	15,49	11,00	0,00	100%
Total	122,14	86,72	5,86	93%

En este bloque de suelo industrial consolidado, constituido por los sectores más modernos, la tasa de ocupación es aún mayor y solo se encuentran parcelas de aproximadamente 3.500 m2 en el Parque Tecnológico del S-20B y parcelas de un rango de 5.000-10.000 m2 en sector S-101 Norte.

Por último, se relacionan los tres sectores en tramitación pero que a día de hoy no han finalizado su desarrollo en mayor o menor grado.

Suelo industrial de planeamiento de desarrollo del PGOU-91	
En tramitación actualmente	
Denominación	Superficie aprox. (ha)
S-30B	8,45
S-42A (UE-27)	5,90
S-113	34,03
Total	48,38

Son sectores que por diferentes motivos han sufrido un dilatado proceso de desarrollo y ejecución y que a día de hoy aún no ha finalizado, si bien se prevé que en breve puedan encontrarse operativos.

El **S-30B** cuenta con los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados y se encuentra pendiente de iniciar las obras de urbanización de forma inminente. Recientemente ha sido adquirido por una empresa del sector de la alimentación, que es el destinatario final del 100% del suelo industrial. Al igual que el sector 117, el plan parcial tuvo que ser modificado para obtener una única parcela industrial de 60.000 m² capaz de acoger la demanda de la empresa que adquirió los terrenos.

La **UE-27 del Sector 42-A** cuenta con los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados y se encuentra pendiente de iniciar las obras de urbanización. Las parcelas industriales previstas tienen dos rangos de tamaño. Por un lado, dos parcelas con una superficie de aproximadamente 15.000 m², y por otro lado dos parcelas de unos 3.500 m²

El **S-113** cuenta con los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados y con la urbanización casi totalmente ejecutada a falta de recepcionar por parte del Ayuntamiento. El plan parcial fue aprobado definitivamente en 2007, la urbanización se ejecutó entre los años 2008-2011 mientras que el proyecto de reparcelación ha sido aprobado en 2022. El dilatado proceso de desarrollo de este sector ha sido motivado, entre otras cuestiones, por los reiterados procesos judiciales interpuestos por un miembro de la Junta de Compensación ante la aprobación de los distintos instrumentos de planeamiento y gestión. 15 años después las parcelas industriales del sector siguen sin estar operativas e integradas en el tejido industrial de la ciudad. Las parcelas industriales prevista tienen un rango de superficies aproximado de entre 10.000 – 20.000 m² a excepción de dos parcelas de 36.000 y 75.000 m².

Del análisis pormenorizado de los distintos polígonos y sectores industriales podemos concluir que en la actualidad no existen parcelas disponibles de superficie superior a 25.000 m² que puedan cubrir la demanda industrial existente actualmente. Si bien es cierto que existen algunas excepciones en el S-113 o que puedan surgir oportunidades de sustitución de alguna empresa en parcelas de esas dimensiones, la oferta existente no puede considerarse suficiente para entender que la ciudad dispone de un mercado industrial estructurado y competitivo, con capacidad de dar respuesta a sus necesidades y acoger nuevas inversiones, que reviertan en una mejora de la economía y el empleo de la ciudad.

Por todo lo expuesto anteriormente, se considera debidamente justificada la oportunidad, conveniencia y el interés general de la presente Modificación Puntual del Plan General.

3.1.5 ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

Para el análisis de la solución al diagnóstico descrito en la memoria de información se han estudiado todos los escenarios posibles que se describen en tres alternativas.

Alternativa 0: No intervención

La alternativa cero consistiría en no acometer ninguna modificación del planeamiento. Como ya se ha explicado se tiene constancia de la intención de los propietarios del sector 109, y del interés de los del sector 111, en presentar la iniciativa de planeamiento para el desarrollo de sus terrenos. Como también se ha expuesto los sectores 109-110-111 cuentan con exceso de aprovechamiento en relación a su área de reparto. El exceso de aprovechamiento de éstos se cifra en aproximadamente el 50% del aprovechamiento del sector. Dichos excesos están previstos por el PGOU para compensar a los propietarios de sistemas generales incluidos en el AR-2. Como también se ha detallado anteriormente, a día de hoy, no existen sistemas generales pendientes de captar del AR-2 suficientes para compensar el exceso de aprovechamiento de dichos sectores.

La LSCM 9/2001 no contempla esta situación, dado que de acuerdo con el artº 85 a los sectores con exceso de aprovechamiento deben incorporarse las redes generales externas que sean necesarias para satisfacer la igualdad entre el aprovechamiento unitario del sector y el del área de reparto.

Por tanto, no existe un marco jurídico claro en relación a las parcelas de excesos de aprovechamiento que estos desarrollos generarían en relación con las cargas de urbanización correspondientes o al destino final de las mismas toda vez que no existen propietarios de SSGG a los que compensar.

Además, los tres sectores cuentan con una viabilidad técnica muy comprometida que este documento pretende solventar que, sin poder afirmar rotundamente que impide su desarrollo, sí resulta evidente que lo dificulta enormemente como demuestra el hecho de que no se hayan desarrollado en 30 años, a pesar de la fuerte demanda actual, o la que existió con anterioridad a la crisis inmobiliaria de 2008.

El escenario actual tampoco permite la captación del 60% pendiente del SGVE-F "Isla de los García". Como se ha explicado, se trata de un sistema general adscrito al suelo urbanizable no programado y no existe previsión de que los dos únicos sectores así clasificados (S-31B y S-118) vayan a ser desarrollados a corto-medio plazo. A lo que se añade que por sus características difícilmente tendrán capacidad ninguno de los dos de poder incorporar el aprovechamiento correspondiente al SGVE-F.

El hecho de que no se pueda concluir la captación de dicho sistema general supone una importante pérdida de oportunidad de acometer una regeneración y renaturalización completa del corredor ecofluvial que constituye el río Henares a su paso por Alcalá de Henares. Recientemente ha sido necesario romper la continuidad de un importante proyecto municipal por la falta de disponibilidad de dichos terrenos.

Alternativa 1: Modificación puntual del PGOU

La alternativa 1 constituye el objeto de la presente modificación. Se trata de una modificación con un carácter fundamentalmente administrativo que incide en el modelo de gestión del PGOU-91 y no en el modelo territorial del mismo. El objeto de la presente modificación puntual del Plan General es la adscripción de sistemas generales pendientes de captar a los sectores 109, 110 y 111 y la adaptación del cálculo de aprovechamiento de los mismos a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con la finalidad de impulsar el desarrollo de los mismos para atender a la demanda de suelo

industrial actual y permitir la captación de sistemas generales de alto valor ambiental prioritarios para el Ayuntamiento. Se delimita el siguiente ámbito de actuación para la presente Modificación:

- Sector 109
- Sector 110
- Sector 111
- Sistema general SGVE-F “Isla de los García”
- Sistema general SGVE-G
- Sistema general SGVE-C

La presente modificación no altera ni la clasificación del suelo, ni el uso previsto por el PGOU-91 para los ámbitos descritos. Tampoco aumenta la edificabilidad prevista en los sectores. Se trata de una adaptación de los mismos a los criterios establecidos en la LSCM 9/2001 en cuanto al cálculo del aprovechamiento, artº 39, así como la adscripción de las redes externas correspondientes, artº 85.

El sector 110 tiene una configuración geométrica muy compleja y una serie de afecciones que limitan en gran medida la disponibilidad de suelo lucrativo donde poder materializar la edificabilidad. Ante la comprometida viabilidad técnica de dicho sector, dentro de la alternativa 1 se han estudiado a su vez cuatro variantes que a continuación se describen.

Variante 1: Reclasificación del S-110 como suelo no urbanizable

Ante su falta de viabilidad técnica la primera reflexión debe ser la posibilidad de reclasificarlo como suelo no urbanizable. Sin embargo, la delimitación del S-110 está constituida por el espacio intersticial generado por el desarrollo de polígonos industriales anteriores al PGOU-91 y se trata por tanto de unos terrenos sin valor ambiental ni agrícola. En la memoria del PGOU-91 se justificaba la delimitación, entre otros, de dicho sector como una necesidad de completar los espacios intersticiales generados por la creación de polígonos industriales cuyo proceso de desarrollo carecía de una planificación integral. Desde el punto de vista de la ordenación urbana, el desarrollo de dicho sector se considera muy conveniente porque es necesario para entretener todos los desarrollos industriales existentes que lo rodean y que funcionan a modo de islas autónomas e inconexas. El desarrollo del sector permitiría articular las conexiones del polígono 45, del subpolígono 44 oeste, subpolígono 44 este y sector 109, y completar el desarrollo industrial a ambos lados de la M-100

Variante 2: Recalificación del S-110 como red general pública

Una recalificación del S-110 como red general pública podría solventar la materialización de los derechos de aprovechamiento de sus propietarios en otros sectores, y a su vez permitir que el ámbito se urbanice con el objetivo de entretener los cuatro polígonos industriales que lo rodean. Sin embargo, no existe necesidad de ninguno de los destinos de las redes públicas que justifiquen su calificación. En la línea de lo establecido en la LSCM 9/2001 no se contempla la necesidad de crear una red general verde en un entorno puramente industrial, y tampoco existe necesidad de reservas de suelo para infraestructuras o equipamientos en dicha localización, toda vez que el Ayuntamiento aún dispone de varias parcelas dotacionales en polígonos industriales provenientes de desarrollos anteriores a la modificación del artº 36 de 2011, donde se eliminan las reservas de redes públicas en sectores industriales.

Variante 3: Integración del S-110 en el S-109

El sector S-109 no tiene capacidad para absorber los derechos de aprovechamiento de los titulares de su propio suelo, junto con el de los titulares de los SSGG que se le adscriben y añadirle además los derechos de al menos el 50% de los derechos de aprovechamiento que no son materializables en el S-

110. Se considera, por tanto, que la solución a los problemas de viabilidad técnica del S-110 no podían comprometer la del S-109.

Variante 4: Reducción de la edificabilidad del S-110 (variante seleccionada)

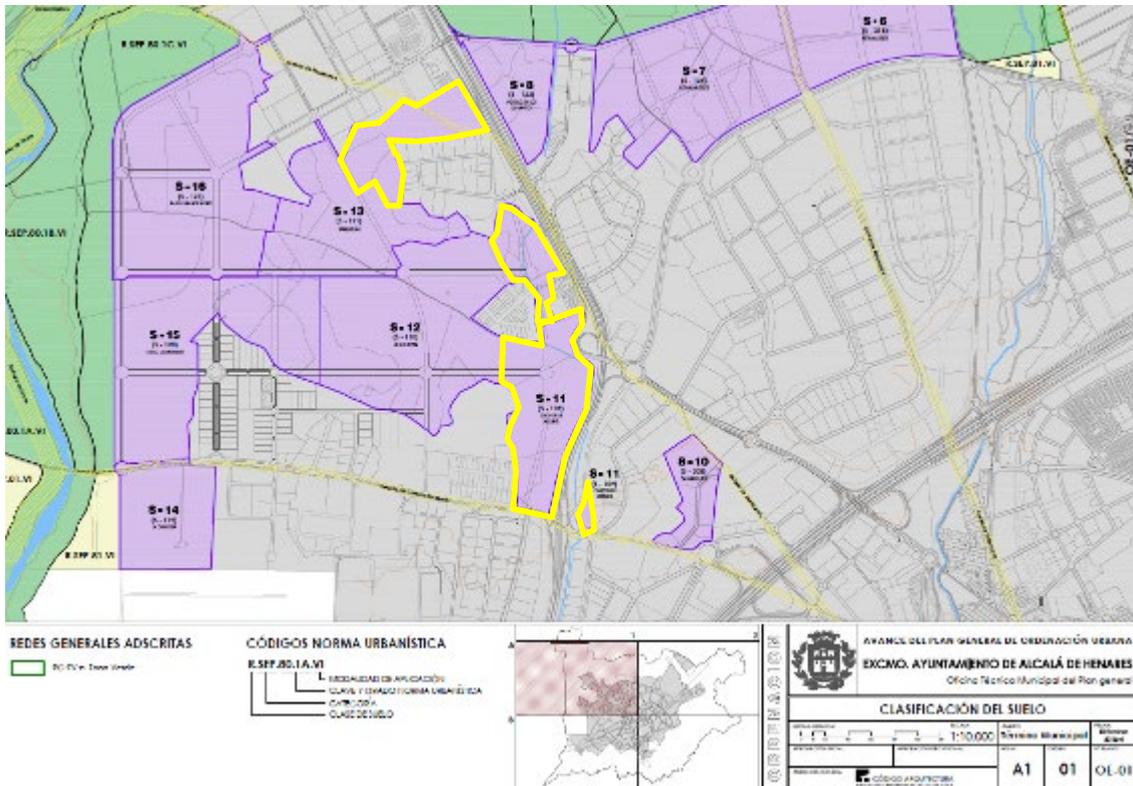
La solución a la falta de suelo lucrativo obtenible en el interior del sector capaz de acoger la edificabilidad prevista, pasa por reducir drásticamente la edificabilidad total del sector (-30%). Actualmente aproximadamente el 50% del aprovechamiento previsto en el sector corresponde a sistemas generales externos. Reduciendo de forma importante las redes externas adscritas al sector, con la correspondiente reducción del aprovechamiento del mismo, se consigue que el escaso suelo lucrativo que se obtenga pueda ser destinado a parcelas industriales con edificabilidades netas viables.

Alternativa 2: Revisión del PGOU

La alternativa 2 sería remitir la solución de los problemas planteados a la Revisión del Plan General.

El 21 de Julio de 2020, el Pleno del Ayuntamiento acuerda someter a Información Pública el Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana así como solicitar a los organismos y entidades públicas que se determine por los Servicios Técnicos Municipales la emisión de informes de carácter sectorial y remitir a la Consejería competente en materia de medio ambiente, el expediente completo del Avance de la Revisión del PGOU.

En dicho Avance se contemplaba la clasificación como suelo urbanizable sectorizado del ámbito de la presente modificación con el mismo uso global industrial y con similar aprovechamiento al que ahora se plantea.



Extracto del Plano de Clasificación de Suelo del Avance

En el Avance propuesto se mantiene la actual delimitación del S-109 que pasa a tener la denominación de S-11. El actual S-110 se integra en un sector de mayor dimensión denominado S-12, mientras que el S-111 se integra también en otro mayor denominado S-13.

Esta operación se plantea para resolver sus problemas de viabilidad e integrarlos en una red de sectores más amplia que terminan de colmar el espacio intersticial que se ha formado entre los polígonos industriales existentes. Gran parte de este desarrollo se asienta sobre suelo catalogado como ZEPA-ZEC y calificado por su Plan de Gestión como zona tipo C.

Con fecha 9 de junio de 2022 se emite por parte de la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid el Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA).

A fecha de hoy no consta la emisión por parte de la D.G. de Urbanismo del Informe de Impacto Territorial.

Selección de alternativa más adecuada

La alternativa seleccionada es la definida como nº 1, objeto del presente documento. La conveniencia y oportunidad de acometer una Modificación Puntual del Plan en lugar de remitir estas modificaciones a la figura de una Revisión del PGOU se sustenta en la necesidad de disponer a corto plazo del suelo industrial que se pretende obtener, por la pérdida constante de inversiones fundamentalmente relacionada con el sector logístico que se observa en los últimos años al no disponer la ciudad de suelo adecuado a tales fines. El dilatado proceso de Revisión del Plan General, que cuenta con Avance presentado en 2020 y que a día de hoy aún no cuenta con informe de impacto territorial emitido por la Comunidad de Madrid, sumado a la incertidumbre generada por las recientes sentencias judiciales en relación con terrenos pertenecientes a la Red Natura 2000, hace que no sea previsible su entrada en vigor a corto plazo.

Por otro lado, la Modificación Puntual presente no supone una modificación del modelo territorial del PGOU-91 sino que desarrolla sus previsiones como a continuación se justificará, lo que supone la innecesidad legal de remitirlo a la Revisión del Plan.

3.1.6 JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

3.1.6.1 JUSTIFICACIÓN EN RELACIÓN CON EL MODELO TERRITORIAL DEL PGOU

La presente modificación no altera ni la clasificación del suelo, ni el uso previsto por el PGOU-91 para los ámbitos descritos. Se trata de una adaptación de los mismos a los criterios establecidos en la LSCM 9/2001 en cuanto al cálculo del aprovechamiento, artº 39, así como la adscripción de las redes externas correspondientes, artº 85.

De las dos áreas de reparto de suelo urbanizable previstas, el AR-1 ha sido completamente finalizada, mientras que del AR-2 solo se ha desarrollado aproximadamente el 45%. El objetivo de la presente modificación es precisamente permitir la continuación de la gestión y desarrollo de las previsiones hechas para el suelo urbanizable por el PGOU-91.

Las alteraciones que el presente documento pretende introducir inciden en el modelo de gestión del Plan pero no suponen una modificación del modelo territorial establecido en el PGOU-91 y por tanto queda justificada la procedencia de la presente modificación en relación a lo estipulado en el artº 1.2.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU y el artº 68.2 de la LSCM 9/2001

3.1.6.2 JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de la presente modificación se delimita con el principio de asignar a todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado pendientes de desarrollo y que cuenten con viabilidad para ser desarrollados, los sistemas generales pendientes de captar y que cuenten con viabilidad de ser captados.

En suelo urbanizable programado (sectorizado) y urbanizable no programado (no sectorizado) los siguientes sectores aún no han sido desarrollados, o se encuentran pendientes de finalizar su gestión:

SECTOR	CLASIFICACION	AREA REPARTO	USO GLOBAL
105	SUS	AR2	MIXTO
109	SUS	AR2	INDUSTRIAL
110	SUS	AR2	INDUSTRIAL
111	SUS	AR2	INDUSTRIAL
108-UE2	SUS	AR2	INDUSTRIAL
SECTOR	CLASIFICACION	AREA REPARTO	USO GLOBAL
31B	SUNS	Media ponderada AR1-AR2	INDUSTRIAL
118	SUNS	Media ponderada AR1-AR2	ESPECIAL (Ampli. Universidad)

Tabla 9

Por los motivos que a continuación se justificarán se delimita el ámbito de actuación a los siguientes sectores:

- Sector 109
- Sector 110
- Sector 111

Como se ha comentado ya anteriormente, para los **sectores 109 y 111** los propietarios de suelo han manifestado su intención y su interés (respectivamente) en presentar la iniciativa para su desarrollo. Permitir su desarrollo es uno de los objetivos fundamentales de la presente modificación.

La situación del **sector 110** es distinta ya que su pequeño tamaño y las afecciones del arroyo Bañuelos, vía pecuaria y la carretera M-100, han lastrado técnica y económicamente su desarrollo hasta el punto de que no consta, a lo largo de más de 30 años de vigencia del PGOU-91, que se haya intentado presentar la iniciativa para su desarrollo. El problema fundamental del sector es la falta de disponibilidad de suelo lucrativo suficiente donde poder materializar el aprovechamiento (con edificabilidades netas apropiadas) de los propietarios del sector y el de los propietarios de los sistemas generales externos que le corresponde. Por su situación de borde de la M-100 y por la necesidad de entretejer los distintos desarrollos industriales existentes inconexos, se considera necesario incluir el sector 110 en la presente modificación del PGOU-91 y articular las medidas necesarias que permitan su viabilidad y que se justificarán posteriormente.

Aparte de estos tres sectores, en el área de reparto 2, solo quedan pendientes de desarrollar: el S-105 y la UE-2 del sector 108, que no se incluyen en la presente modificación por los siguientes motivos:

El **sector 105** se encuentra ubicado en el extremo sur oeste del término municipal. El sector tiene afecciones de vías pecuarias, río Torote, línea de FFCC, carreteras M-100 y M-300 y líneas de alta tensión. A su vez es un sector discontinuo dividido por la M-300 y funcionalmente dividido a su vez por el Río Torote.



Imagen aérea del S-105

Todas las afecciones mencionadas limitan la disponibilidad de suelo lucrativo donde materializar el aprovechamiento asignado por el PGOU. Además, la división en tres partes del sector obliga a la obtención de tres accesos independientes desde las carreteras autonómicas.

La existencia en la parcela de 4 líneas de alta tensión supone una importante carga de urbanización adicional para costear su hipotético soterramiento.

Por último, el PGOU prevé un uso global mixto compuesto por los usos globales industrial, terciario y especial (deportivo). El uso industrial sólo podrá materializarse al sur de la M-300, y al oeste del río Torote solo se admite el uso deportivo.

Todo lo anterior ha supuesto, como el paso de los años ha demostrado, la inviabilidad técnica y económica del Sector 105. En este sentido, el Avance del Revisión del PGOU recientemente sometido a exposición pública contempla su desclasificación como suelo urbanizable sectorizado para pasar a ser suelo no urbanizable.

El **sector 108** de uso industrial cuenta con planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) aprobado que dividía el sector en dos unidades de ejecución. La UE1 ha sido totalmente desarrollada, y parte de ella fue objeto posteriormente de la creación de la UE-26 del PGOU que transformó el suelo industrial en residencial, por su proximidad al desarrollo residencial de la UE-20 y al Colegio San Gabriel implantado allí hace más de 50 años. La UE2 carece de proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación aprobados. La UE2 pendiente cuenta con excesos de aprovechamiento para captación de sistemas generales. Sin embargo, esta Unidad de Ejecución (de uso industrial) no cuenta con previsión de ser desarrollada actualmente ante la propuesta que hace el Avance del PGOU de su transformación a suelo residencial dada las características de su ubicación. Por tanto, el futuro desarrollo de la UE-2 del S-108, pasa por una revisión del uso global asignado atendiendo a las características de su entorno y a la evolución de dicha zona a lo largo de los últimos 30 años, ya sea a través de la Revisión del Plan General o a través de una nueva modificación puntual del PGOU-91. En cualquier caso, ambos instrumentos

tendrán capacidad de asignar las redes externas que se precisen atendiendo a los usos e intensidades que se prevean.



Imagen aérea de la UE-2 del S-108

Los sectores de suelo urbanizable no sectorizado pendientes (S-31B y S-118), por su categoría de suelo, no forman parte del AR-2. De acuerdo con la Disposición transitoria primera de la LSCM 9/2001 el aprovechamiento unitario aplicable al nuevo sector será la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes. La media de los aprovechamientos resultante es de 0,4887 m²c ind.exe/m²s.

De acuerdo a lo justificado en la tabla 3 de la memoria informativa los aprovechamientos unitarios de sector previstos por el PGOU (homogeneizados al uso característico de la media de las áreas de reparto 1 y 2) son los siguientes:

- S-31B: 0,3800 m²c ind.exe/m²s.
- S-118: 0,2584 m²c ind.exe/m²s.

Por tanto, tal y como están previstos actualmente son sectores deficitarios respecto al aprovechamiento medio ponderado unitario de reparto (0,488735 m²c ind.exe/m²s) por lo que no tienen capacidad de absorber redes generales externas.

Dada su clase y categoría de suelo, para el desarrollo de los mismos se requiere la tramitación de un Plan de Sectorización. Siendo éste un instrumento de planeamiento general, de acuerdo con el artº 45 de la LSCM 9/2001 éstos tienen competencia para la calificación de los terrenos que deben formar parte de las redes públicas supramunicipales y generales, sean o no interiores al nuevo sector, de forma que se garantice su integración en la estructura municipal. Por tanto, serán los planes de sectorización que desarrollen ambos sectores en el futuro los que determinen qué redes generales externas deben, en su caso, adscribirse.

Por otro lado, los sistemas generales (redes generales conforme la LSCM 9/2001) pendientes de captación son los siguientes:

SSGG	SUPERFICIE PENDIENTE	DENOMINACIÓN	CLASIFICACION	AREA REPARTO
SGVI-P	30.540	Anillo col. lazo norte	SUS	AR2
SGVE-C	8.309	Pasillo Verde Camarmilla	SUS	AR1
SGVE-D	22.423	Maristas	SUS	AR2
SGVE-F	179.835	Isla de los García	SUNS	Media ponderada AR1-AR2
SGVE-G	46.187	Espacios Libres	SUS	AR1
SGVE-J	73.735	Isla de las Armas	SUS	AR2

Tabla 10

Por los motivos que a continuación se justificarán se delimita el ámbito de actuación a los siguientes sistemas generales:

- Sistema general SGVE-F “Isla de los García”: captación de los 179.835 m² pendientes
- Sistema general SGVE-G: adscripción de 46.187 y captación de 24.592 m²
- Sistema general SGVE-C: captación de los 8.309 m² pendientes

El **SGVE-F** “Isla de los García” estaba originalmente adscrito al sector 104 de suelo urbanizable no programado, sin embargo, la gran extensión de este sistema (30 ha) hacía que, para el desarrollo del citado sector de uso global terciario, hiciese falta una alta densidad edificatoria. Dicho modelo es viable con edificios de oficinas en altura, pero ese no es un producto inmobiliario demandado en nuestra ciudad y menos en la ubicación del sector 104. Por dicho motivo en lugar del 100% previsto sólo se captó el 40%. Queda por tanto pendiente la captación del 60% restante.

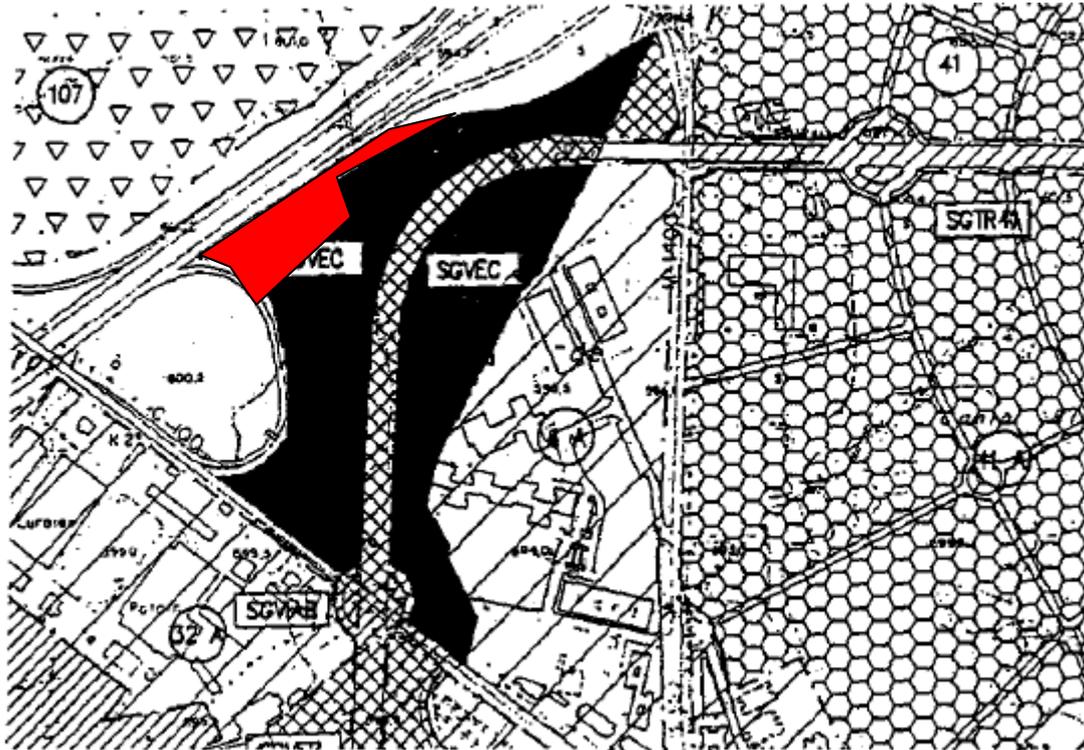
Como ya se ha explicado este sistema general está adscrito a suelo urbanizable no sectorizado, del que solo quedan dos sectores pendientes, S-31B y S-118, ambos deficitarios en aprovechamiento y sin previsión de desarrollo real. Por lo que las posibilidades de captar este suelo a través de equidistribución externa de áreas de reparto es remota cuando no inviable.

La “Isla de los García” es un espacio de un alto valor ambiental, ubicado en el entorno inmediato del Río Henares y en contacto con un barrio residencial de muy alta densidad (Polígono 43) y con infradotación de redes públicas locales.

La captación de estos terrenos es prioritaria para el Ayuntamiento con el objetivo de terminar de configurar el corredor ecológico del río Henares. Los propietarios de los terrenos han mostrado siempre disposición a colaborar con el Ayuntamiento para su captación.

8995701VK6789N0001LO: superficie 11.073 m²
8995702VK6789N0001TO: superficie 13.519 m²

Del **SGVE-C**, destinado a zonas verdes, sólo quedan por captar 8.309 m² de los 55.395 m² totales que tiene el ámbito. Se trata de una pequeña zona cercana a la autovía A-2 y su uso previsto es el de zonas verdes. Se propone la captación de la superficie restante para completar el SSGG.



En rojo la parte pendiente de captar del SGVE-C

La parte pendiente de captar corresponde con las siguientes referencias catastrales:

7830801VK6873S0001DI: superficie 1.395 m²
7830804VK6872N0001JY: superficie 6.914 m²

Aparte de estos tres sistemas generales para completar el proceso de captación de redes previsto en el PGOU-91 solo quedan pendientes el SGVI-P, y parte del SGVE-D y SGVE-J, que no se incluyen en la presente modificación por los siguientes motivos:

El **SGVI-P** denominado Anillo colector lazo norte, es un viario que cierra por el norte la UE-2 del sector 108 (pendiente de desarrollo) y por el sur el sector 31B (también pendiente de desarrollo). El Plan Parcial del sector 108 si bien no lo adscribe, sí refiere su captación a través de los excesos de aprovechamiento de la UE-2. Por tanto, se considera procedente su captación con el desarrollo de la UE-2 del sector 108.

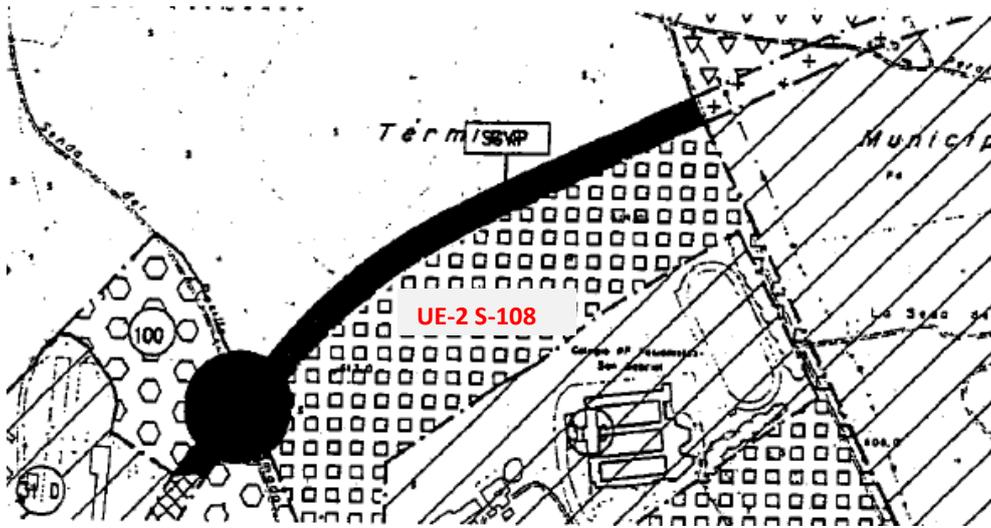
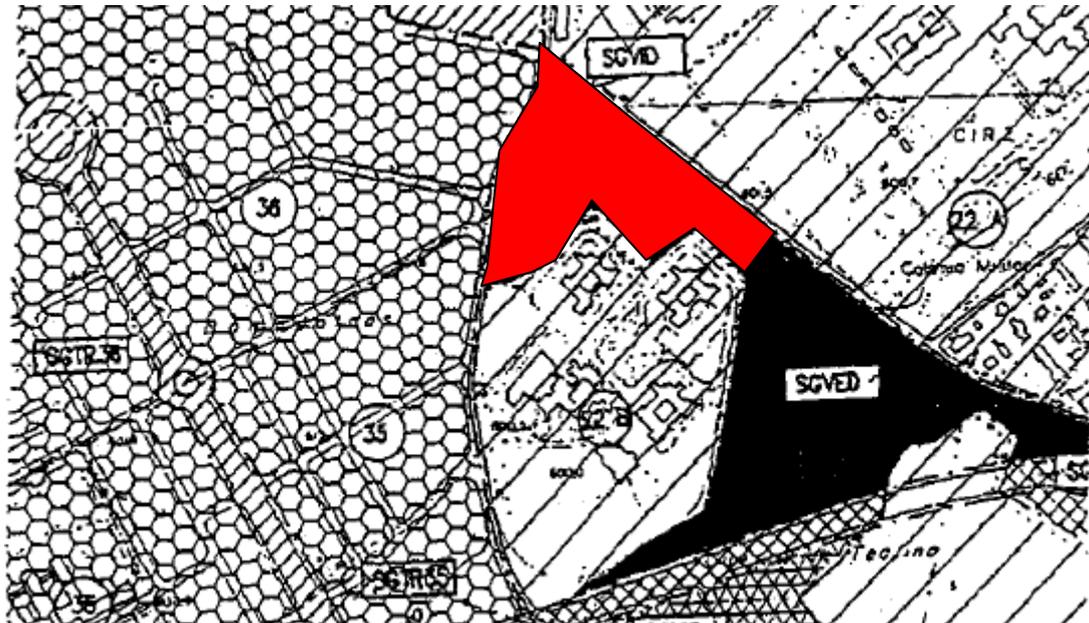


Imagen del SGVI-P

Del **SGVE-D**, destinado a zonas verdes, quedan por captar 22.423 m² de los 70.500 m² totales. Sin embargo, esta superficie pendiente pertenece al Centro Universitario Cardenal Cisneros, equipamiento privado de uso educativo que presta un importante servicio a la ciudad y que ha tenido un notable crecimiento en los últimos años. Por estos motivos la captación de este suelo nunca ha sido un objetivo municipal, hasta el punto de que el Avance de la Revisión del Plan General, recientemente remitido a la Comunidad de Madrid, califica dichos terrenos como equipamiento privado.

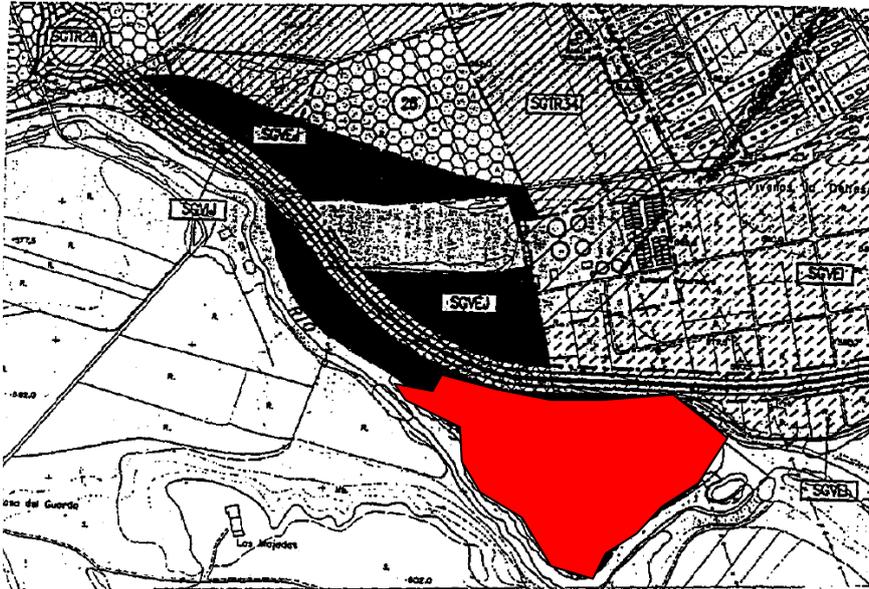


En rojo la parte pendiente de captar

La posible demanda de zona verde en el entorno, que hubiera previsto como necesaria el PGOU-91 podrá ser resuelta cuando se aborde la necesaria regeneración urbana del terreno correspondiente al Cuartel Primo de Rivera (hoy en día prácticamente en desuso), que linda por el noreste, y que deberá abordarse en su momento.

Del **SGVE-J** queda pendiente de captar 73.735 m² de los 131.000 m² totales destinados a zonas verdes y adscritos al AR-2. La zona pendiente de captar se conoce como "Isla de las Armas". En la actualidad dichos terrenos, que incluyen una casa-molino catalogada por el PGOU-91 dentro de los bienes

protegidos, están explotados por sus propietarios como actividad hostelera. Dicha actividad ha permitido la conservación, rehabilitación y puesta en valor del molino, a diferencia de los otros tres molinos (Isla de los García, Isla del Colegio e Isla de la Esgaravita) que se encuentran en ruinas, entre otros motivos por el lentísimo proceso de captación a través del PGOU.



En rojo la parte pendiente de captar del SGVE-J



Fotografía aérea de la Isla de las Armas.

Por otro lado, la carretera M-300 supone una barrera casi insalvable entre la ciudad y la Isla de las Armas, por lo que no existe interés del Ayuntamiento en generar allí una zona verde que no podrá dar un servicio eficaz a los barrios cercanos, que por otro lado cuentan con la importante zona verde denominada SGVE-I que se encuentra completamente urbanizada.

Por este motivo el Avance de la Revisión del Plan General, califica dichos terrenos como terciarios, reconociendo el uso hostelero (destinado fundamentalmente a salones de bodas) que actualmente tiene.

3.1.6.3 JUSTIFICACIÓN DE LA CUANTIFICACIÓN DE REDES GENERALES EXTERNAS

Como consecuencia de los anterior, la presente modificación del PGOU prevé la captación de 212.736 m² de sistemas generales destinados a zonas verdes.

Denominación	Ref catastral	Superficie
SGVE-F	28005A026000240000XW	171.603 m ²
SGVE-F	28005A027000120000XT	8.232 m ²
SGVE-G	8995701VK6789N0001LO	11.073 m ²
SGVE-G	8995702VK6789N0001TO	13.519 m ²
SGVE-C	7830801VK6873S0001DI	1.395 m ²
SGVE-C	7830804VK6872N0001JY	6.914 m ²
Total		212.736 m²

Tabla 11

El resto de sistemas generales pendientes, cuya captación no se considera viable ni procedente actualmente por las razones expuestas, suman un total de 117.753 m² y tienen asignado un aprovechamiento de aproximadamente 12.000 uas. Por tanto, tienen capacidad de ser, en su caso, captados a través de los dos desarrollos pendientes tampoco incluidos en la modificación (S-105 y UE-2 del S-108) y que cuentan con excesos de aproximadamente 12.000 uas. La presente modificación no supone un desequilibrio en el área de reparto 2 prevista en el PGOU-91

Como consecuencia de las previsiones de usos pormenorizados que contemplaba el PGOU-91 para los sectores 109-110-111 y del coeficiente de sector asignado se obtiene la siguiente ratio de redes generales respecto a 100 m² de superficie edificada:

PREVISION DE CAPTACIÓN DE REDES EXTERNAS PARA EL <u>CONJUNTO DE SECTORES 109-110-111</u> SEGÚN EL PGOU-91 VIGENTE	
Edificabilidad no homogeneizada	222.089 m ^{2c}
Excesos de aprovechamiento	47.721
Superficie de redes generales equivalente	472.181 m ^{2s}
Ratio m ^{2s} /100 m ^{2c}	213

Tabla 12. Nota: Datos justificados en la tabla 3

La ratio resultante multiplica por más de 10 la vigente en la LSCM 9/2001 para sectores de suelo no industrial (20 m^{2s}/100 m^{2c}). La ratio actual para sectores industriales es cero.

Si analizamos la previsión de captación de redes del conjunto del Área de Reparto 2 obtendríamos los siguientes resultados:

PREVISION DE CAPTACIÓN DE REDES EXTERNAS PARA EL <u>CONJUNTO DEL AR-2</u> SEGÚN EL PGOU-91 VIGENTE	
Edificabilidad no homogeneizada	696.167 m ^{2c}
Superficie de redes generales previstas	637.129 m ^{2s}
Ratio m ^{2s} /100 m ^{2c}	92

Tabla 13 Nota: Datos justificados en el epígrafe" justificación del cálculo de los aprovechamientos unitario de reparto conforme a metodología de la LSCM 9/2001"

La ratio resultante es muy superior a la establecida en el artº 36 de la LSCM 9/2001.

De acuerdo con la modificación propuesta se obtendría la siguiente ratio:

PREVISION DE CAPTACIÓN DE REDES EXTERNAS PARA EL <u>CONJUNTO DE SECTORES</u> <u>109-110-111</u> SEGÚN MODIFICACIÓN PROPUESTA		
Edificabilidad	254.811	m2c
Superficie de redes generales adscritas	212.736	m2s
Ratio m2s/100 m2c	83	

Como puede apreciarse la ratio es cuatro veces superior al que establece el artº 36 de la LSCM 9/2001 para sectores no industriales (en industriales es cero).

Con esta reflexión queremos concluir que a pesar de reducir la previsión de redes generales a captar para el conjunto de los sectores 109, 110 y 111, (con la consiguiente reducción de la edificabilidad proporcional correspondiente), la ratio sigue siendo muy alta y más cercana a la media del AR-2, y desde luego se corrige la inasumible ratio prevista por el PGOU-91 para los tres sectores (213 m2s/100 m2c) que, como el tiempo ha demostrado, ha lastrado la viabilidad técnica y económica de los mismos.

Los sectores 109, 110 y 111 no tienen viabilidad técnica ni económica para asumir una mayor cantidad de redes generales que las que están propuestas y justificadas en la presente modificación. Incluir mayor cantidad implicaría una edificabilidad neta en las parcelas lucrativas superior a los estándares del mercado y por tanto inviables económicamente como se justificará en la memoria de viabilidad técnica de la presente modificación.

3.1.6.4 JUSTIFICACIÓN DE LA ASIGNACIÓN DE REDES GENERALES EXTERNAS

La presente modificación del PGOU prevé la captación de 212.736 m2 de sistemas generales destinados a zonas verdes. En una primera aproximación dicha cantidad se asignaba de manera proporcional a su superficie entre los sectores 109, 110 y 111.

Sometida dicha previsión a un análisis de viabilidad técnica se observa una importante disfunción entre los sectores 110 y 111. Por sus propias características, analizadas en la memoria de viabilidad técnica, (trazado viario interior, dominio público interior, afecciones y geometría) la disponibilidad de suelo lucrativo en ambos sectores es muy dispar. En el sector 110 se alcanza aproximadamente un 59% del ámbito, mientras que en el 111 asciende al 85%. Esto supone una indeseable concentración de edificabilidad en el sector 110 cuyo coeficiente de edificabilidad neto sería de 0,90 m2c/m2s, mientras que en el sector 111 sería excesivamente bajo (0,64 m2c/m2s). En usos industriales los coeficientes de edificabilidad altos comprometen la viabilidad económica de la operación al ser difícilmente materializable la edificabilidad asignada en plantas superiores a la baja.

El PGOU-91 contempla en su clave de ordenanza nº 12 correspondiente con "Industria Exenta", un coeficiente de edificabilidad en parcela neta de 0,75 m2c/m2s. Por tanto, en el presente documento se ha buscado equilibrar la asignación de redes generales entre los sectores 109, 110 y 111 con el objetivo de alcanzar un coeficiente de edificabilidad neto homogéneo (en las futuras parcelas finalistas de los tres sectores) cercano a la referencia de 0,75 m2c/m2s.

Para realizar tal ajuste se asigna a los sectores la siguiente proporción de redes generales.

Sector	Asignación proporcional a la superficie del ámbito	Asignación corregida	Superficie RRGG adscrita
109	48%	48%	101.195
110	20%	8%	16.541
111	32%	44%	95.000

Como puede verificarse en la memoria de viabilidad técnica incluida en el presente documento, la asignación corregida permite obtener en los tres sectores una edificabilidad neta en parcelas industriales en unas horquillas homogéneas y razonables de entre 0,71 – 0,73 m²c/m²s.

Con esta operación se consigue mejorar la viabilidad técnica de los sectores, en la línea de las otras operaciones descritas en el presente documento y que persiguen el fin último de impulsar el desarrollo de tres sectores tras más de 30 años.

3.1.6.5 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ADAPTACIÓN A LA LSCM 9/2001

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en fecha 5 de julio de 1991, si bien, posteriormente, el Documento Refundido del Plan General, que contenía algunas rectificaciones y modificaciones respecto del aprobado en 1991, fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en fecha 5 de mayo de 1994.

Este planeamiento general vigente establece, en el Suelo Urbanizable Programado (Sectorizado), dos Áreas de Reparto correspondientes al 1º y 2º cuatrienio del programa.

A cada una de estas dos Áreas de Reparto, el PGOU-91 asigna, con la denominación de "aprovechamiento tipo", valores expresados en Unidades de Aprovechamiento por m² de suelo (UA m²s), obtenidos en dicho Plan, conforme al concepto de "aprovechamiento medio" que estableció la Ley del Suelo de 1976, considerando dos tipos de coeficientes de ponderación: unos de usos y otros de sector. Durante la fase de tramitación del Plan entró en vigor la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. Los coeficientes de sector fueron mantenidos por el PGOU-91 al entender que no se oponían a los criterios establecidos por la Ley 8/1990, y en cumplimiento del art. 31.1.2º del Reglamento de Planeamiento, entendiéndose por ello que el Plan General se adaptaba a la citada Ley.

La conclusión de lo hasta ahora expresado es que el vigente PGOU-91 mantiene, para sus Suelos Urbanizables Programados, la determinación del aprovechamiento con el concepto del "aprovechamiento medio", expresado en UA/m² de suelo, fijando los siguientes valores del mismo para las áreas de reparto AR-1 y AR-2, correspondientes respectivamente al 1º y 2º cuatrienios:

- AM AR-1 = 0,1020 UA/m²s.
- AM AR-2 = 0,1189 UA/m²s.

Sin embargo, según la LSCM 9/2001 el aprovechamiento unitario se expresa en m² construidos de uso característico por m² de suelo (m²cuc/m²s), y deben estar obtenidos exclusivamente en función de coeficientes de ponderación entre usos.

De acuerdo con la Disposición transitoria primera, apartado C) de la LSCM 9/2001 en tanto no se adapte el planeamiento general, el aprovechamiento unitario aplicable al suelo urbanizable no sectorizado será la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes. Por tanto, el aprovechamiento aplicable a los sectores y sistemas generales del suelo urbanizable no programado (no sectorizado) se expresa en dichas unidades en lugar de en UA/m²s, como el resto de suelo urbanizable. El SGVE-F está adscrito a suelo urbanizable no programado. Por este motivo ha sido necesario en la memoria informativa homogeneizar todos los cálculos de aprovechamiento a las mismas unidades para poder comparar datos y analizar la situación existente.

3.1.6.5.1 Coeficientes de Sector

Los coeficientes de sector suponen un elemento distorsionador en los cálculos de aprovechamiento de los sectores. Esta situación se agrava especialmente en el caso de los sectores 109-110-111 (y el 112 ya desarrollado) que tienen un coeficiente de sector de 0,75 frente al resto del área de reparto 2 cuyo coeficiente de sector es 0,50.

El 33% de diferencia entre ambos coeficientes supone que, para la misma edificabilidad, los sectores que tienen mayor coeficiente "generan" un mayor aprovechamiento. Eso dispara el aprovechamiento del sector lo que obliga a asignarle un mayor número de redes generales externas (en el PGOU-91 calculadas como excesos de aprovechamiento). En el caso de los tres sectores citados supone que casi el

50% del aprovechamiento del sector corresponde a redes externas y, como hemos justificado anteriormente, supone una inasumible ratio prevista para los tres sectores de 213 m²/100 m²c, diez veces superior al exigido por el artº 36 de la LSCM 9/2001 para los sectores no industriales (para los industriales es cero). La ratio de 213 que corresponde a los sectores 109-110-111 es más del doble que la que corresponde a su propia área de reparto. Estas condiciones lastran la viabilidad técnica y económica de los tres sectores.

Como se ha justificado en la memoria de información, los propietarios de sectores con un coeficiente de sector (o de localización) de 0,75 perciben suelo finalista con un 33% menos de edificabilidad, que aquellos con un coeficiente de 0,50. (epígrafe 1.1.3.3.2)

Esta situación explica, entre otros motivos, por qué estos tres sectores industriales son los únicos que no se han desarrollado en más de 30 años, en unas circunstancias además donde, salvando la gran crisis inmobiliaria entre 2007-2014, existe una fuerte demanda en nuestro municipio de suelo industrial.

La adaptación del cálculo de los aprovechamientos de los sectores 109-110-111 a las determinaciones establecidas en la LSCM 9/2001, elimina los citados coeficientes de sector y solventa gran parte del problema sin que ello suponga un incremento de aprovechamiento.

3.1.6.5.2 Redes Locales

El PGOU preveía, dentro de las fichas de condiciones particulares de los sectores, unas reservas de suelo para sistemas interiores (redes locales) según lo establecido en el Reglamento de Planeamiento.

La entrada en vigor de la LSCM 9/2001 establece las reservas de este tipo de redes en su artº 36, que se modifica a través de la Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para excluir la obligatoriedad de ceder redes locales a los sectores industriales. En su exposición de motivos recoge:

*“la aplicación indiscriminada de la exigencia de cesiones para todo tipo de usos, adolece de un cierto desajuste, puesto que si nadie niega la necesidad de zonas verdes y equipamientos en las zonas residenciales, terciarias de ocio y hasta terciarias de oficinas, **no tienen objeto en aquellas promociones de suelo puramente industrial.***

*Por tanto, se contempla la exclusión de la obligación de cesión de suelo para redes locales y generales cuando se desarrolle suelo industrial, **como medida incentivadora para mejorar e incrementar la promoción de la actividad económica.***”

La disposición transitoria cuarta de la LSCM 9/2001 establece:

*“a) En suelo urbanizable programado serán exigibles las cesiones previstas por esta Ley cuando al momento de su entrada en vigor no se hubiera aprobado inicialmente y sometido a información pública el correspondiente Plan Parcial. **En este caso, el Plan Parcial establecerá las cesiones que fija esta Ley, cualesquiera que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar éste.***

b) En suelo urbanizable no programado serán exigibles las cesiones previstas por esta Ley cuando al momento de su entrada en vigor no se hubiera aprobado inicialmente y sometido a información pública el correspondiente Programa de Actuación Urbanística. En este caso, el Plan de Sectorización establecerá las cesiones que fija esta Ley, sin que en ningún caso puedan minorarse las establecidas por el Plan General.”

La modificación puntual plantea la eliminación de las reservas mínimas de redes locales previstas en el PGOU-91, y su adaptación a lo exigido en el artº 36 de la LSCM 9/2001, a excepción de las superficies que se consideran imprescindibles para el funcionamiento del entorno de los tres sectores afectados, y que quedan reflejadas en las fichas de condiciones particulares de los sectores.

Esta adaptación, de acuerdo a lo anteriormente expuesto, no requiere la modificación del PGOU, pero conviene adaptar las fichas de condiciones particulares modificadas y justificar el motivo de su reducción.

3.1.6.6 JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO CONFORME A METODOLOGÍA DE LA LSCM 9/2001

A raíz de la entrada en vigor de la LSCM 9/2001, el Servicio de Planeamiento y Control del Madrid Metropolitano de la Dirección General de Urbanismo y Planificación regional de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, elaboró en marzo de 2004 el documento *“Aprovechamiento unitario que deben adoptar los planes de sectorización en el Municipio de Alcalá de Henares cuyo vigente PGOU de 1991 no ha sido adaptado aun a la Ley autonómica del suelo 9/2001: Cálculo de la media ponderada de los aprovechamientos a que se refiere la disposición transitoria primera, apartado C) de la Ley 9/2001”* donde se reflejaba tanto el aprovechamiento unitario de reparto tanto del AR-1 como del AR-2. (Se adjunta como Anexo copia del documento)

Estos cálculos de aprovechamiento unitario de las áreas de reparto AR-1 y AR-2 son los que se han utilizado desde 2004 para obtener la media ponderada del aprovechamiento aplicable a los distintos planes de sectorización aprobados desde entonces.

En dicho documento se procedía a aplicar los criterios de cálculo de aprovechamiento de la LSCM 9/2001 a las edificabilidades y coeficientes de ponderación de usos previstos en el PGOU-91 para las dos áreas de reparto previstas.

El cálculo de los citados Aprovechamientos Tipo, realizado en el citado documento contiene los datos y operaciones necesarios para su obtención, que a continuación se describe:

- a) Desglose, en cada Sector, de las edificabilidades previstas para cada uso por el Plan General.
- b) Suma de las edificabilidades del mismo uso, de entre las anteriormente desglosadas, que pone de manifiesto cuál es el uso característico del Área de Reparto, (el de mayor cuantía edificatoria).
- c) Anotación de las superficies de suelo de cada sector, incluidas las de los sistemas generales adscritos a cada uno de ellos, así como la superficie total del área de reparto que figura en el Plan General
- d) Anotación de los coeficientes (C) de ponderación entre usos establecidos por el Plan General y sus correspondientes (K) relativizados al uso característico del Área de reparto, anteriormente observado, al que se le asignará el valor unidad (K=1)
- e) Homogeneización de la edificabilidad de cada uso al uso característico del Área de Reparto, mediante la aplicación del coeficiente relativizado correspondiente, obteniéndose así, para cada intensidad de uso, la edificabilidad equivalente homogeneizada al uso característico, en m²cuc.
- f) Suma de todas las edificabilidades equivalentes homogeneizadas al uso característico cuyo valor constituye el aprovechamiento total del área de reparto expresado en m²cuc.

- g) Obtención del Aprovechamiento tipo del área de reparto como resultado del cociente entre aprovechamiento total del área de reparto, obtenido anteriormente, y la superficie de esta.
- h) Por último, cálculo de la media ponderada entre el aprovechamiento unitario de reparto del AR-1 y del AR-2

Los coeficientes de ponderación de uso establecidos por el PGOU-91 son los siguientes:

Residencial colectiva intensiva	0,8
Condominio	0,9
Unifamiliar alta densidad	0,9
Unifamiliar baja densidad	1,0
V.P.O	0,4
Industrial nido.	0,7
Industrial adosada	0,6
Industrial exenta	0,5
Industrial tecnológica	0,6
Industrial gran parcela	0,5
Industrial extensiva	0,5
Comercial compacto	0,8
Comercial exento	0,9
Terciario compacto	0,8
Terciario exento	0,9
Deportivo grado 1	0,2
Deportivo grado 2	0,08
Espacios libres grado 1	0,2
Espacios libres grado 2	0,2
Hotelero	0,9
Universidad y botánico.....	1,0

La presente modificación del PGOU altera las superficies de los sistemas generales adscritos al AR-2, dado que se incorporan 234.331 m², procedentes del AR-1 y de SUNS, y a su vez corrige modificaciones de dicha superficie anteriormente realizadas pero no incorporadas al cálculo. No se modifica la adscripción de los sectores. Esta modificación de la superficie total del AR-2 supone una leve alteración del coeficiente del aprovechamiento unitario de reparto del AR-2 y por tanto del coeficiente del aprovechamiento unitario de reparto de la Media del AR-1 y AR-2. Procede por tanto analizar a continuación la diferencia entre ambos valores.

3.1.6.6.1 Cálculo del Au de reparto del año 2004 realizado por la Comunidad de Madrid

A continuación, se transcribe el cálculo efectuado **referido al AR-2** en el documento “Aprovechamiento unitario que deben adoptar los planes de sectorización en el Municipio de Alcalá de Henares cuyo vigente PGOU de 1991 no ha sido adaptado aun a la Ley autonómica del suelo 9/2001: Cálculo de la media ponderada de los aprovechamientos a que se refiere la disposición transitoria primera, apartado C) de la Ley 9/2001” elaborado en 2004.

CALCULO DEL Au de Reparto del AR-2 SEGÚN PGOU – Año 2004							
SECTORES DEL AR-2							
DENOMINACIÓN SECTOR	SUPERFICIE DE SUELO (m2)	USOS				APROVECHAMIENTO (m2 TER EXE)	
		Clave del uso	Edificabilidad (m2c)	coef. Uso según Pgou	coef. Uso relativo al u.c.	Por uso	Total Sector
30-B	83.400	IND. ADO.	63.370	0,6	0,66	41.824	41.824
105	126.030	IND. EXE	9.000	0,5	0,55	4.950	37.658
		TERC. EXE	23.468	0,9	1,00	23.468	
		DEP. G1	42.000	0,2	0,22	9.240	
108	424.520	IND. EXE	60.510	0,5	0,55	33.281	156.318
		IND. GP	40.340	0,5	0,55	22.187	
		COM. EXE	40.340	0,9	1,00	40.340	
		TERC. EXE	60.510	0,9	1,00	60.510	
109	220.480	IND. EXE	41.888	0,5	0,55	23.038	80.292
		IND. GP	27.927	0,5	0,55	15.359	
		TERC. EXE	41.895	0,9	1,00	41.895	
110	85.200	IND. EXE	16.188	0,5	0,55	8.903	31.027
		IND. GP	10.792	0,5	0,55	5.936	
		TERC. EXE	16.188	0,9	1,00	16.188	
111	132.680	IND. EXE	25.204	0,5	0,55	13.862	48.312
		IND. GP	16.803	0,5	0,55	9.242	
		TERC. EXE	25.208	0,9	1,00	25.208	
112	77.880	IND. GP	29.590	0,5	0,55	16.275	16.275
113	333.680	IND. EXE	7.500	0,5	0,55	4.125	57.721
		IND. EXTEN	97.448	0,5	0,55	53.596	
TOTAL SECTORES	1.483.870						469.427

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL AR-2		
DENOMINACIÓN SECTOR	SUPERFICIE DE SUELO (m2)	
SGVI-P	30.540	
SGVI-V	10.860	
SGVI-Y	3.150	
SGVE-D	70.500	
SGVE-E	345.179	
SGVE-J	131.000	
SSEQ-D	45.900	

TOTAL SSGG	637.129	
------------	---------	--

APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO AR-2

APROVECHAMIENTO TOTAL AR-2	469.427	m2c TER EXE
SUPERFICIE TOTAL AR-2 (SECTORES + SSGG)	2.120.999	m2
Au REPARTO AR-2	0,221323	m2c TER EXE / m2s
HOMOGENEIZACIÓN AL USO CARACTERISTICO INDUSTRIAL EXENTO Coef uso TER EXE según PGOU 0,9 Coef uso IND EXE según PGOU 0,5 Coef Relativo 1,8		
Au REPARTO AR-2	0,398382	m2c IND EXE / m2s

MEDIA PONDERADA DEL Au de Reparto del AR-1 y del AR-2

SUPERFICIE TOTAL AR-1 (SECTORES + SSGG)	13.246.408	m2
Au REPARTO AR-1	0,503203	m2c IND EXE / m2s
SUPERFICIE TOTAL AR-2 (SECTORES + SSGG)	2.120.999	m2
Au REPARTO AR-2	0,398382	m2c IND EXE / m2s
Au REPARTO MP (AR-1 Y AR-2)	0,488736	m2c IND EXE / m2s

3.1.6.6.2 Cálculo del Au de reparto conforme a la modificación actual.

A continuación, se realiza el mismo cálculo, incorporando la superficie de sistemas generales que se adscriben al AR-2:

- Del SGVE-F se adscriben los 179.835m2 pendientes de captar
- Del SGVE-G se adscribe la totalidad (46.187 m2), dado que el AR-1 ya está completamente desarrollada.
- Del SGVE-C se adscriben los 8.309 m2 pendientes de captar.

Se introducen también dos modificaciones que no forman parte de esta Modificación, pero no fueron tenidas en cuenta en 2004.

- Se incorpora el Sector 115B. El 18 de mayo de 1995 se aprueba una Modificación del PGOU por la que se dividía el Sector 115 de SUNS en dos. Por un lado el S-115A que permanecía como SUNS y por otro lado el S-115B que se adscribía al AR-2. Sin embargo, este sector no se tuvo en consideración en el cálculo de 2004 que manejaba exclusivamente la información del año 1991.
- Para el SGVE-E, el PGOU preveía que 345.179 m2 se captaran a través del AR-2. Sin embargo 187.934 m2 se captaron con sectores de SUNS. Del mismo modo que ahora se incorporan al AR-2 SSGG previstos para SUNS, se debe deducir del cómputo del AR-2 la superficie que se captó con una categoría de suelo diferente.

Del mismo modo se recalcula el Au del AR-1, deduciendo de su superficie los SSGG que ahora se adscriben al AR-2 (54.496 m2 del SGVE-C y SGVE-G), por su influencia en la media ponderada aplicable al SUNS.

Teniendo en cuenta estas consideraciones el cálculo actualizado es el siguiente:

CALCULO DEL Au de Reparto del AR-2 SEGÚN MODIFICACIÓN DEL PGOU ACTUAL							
SECTORES DEL AR-2							
DENOMINACIÓN SECTOR	SUPERFICIE DE SUELO (m2)	USOS				APROVECHAMIENTO (m2 TER EXE)	
		Clave del uso	Edificabilidad (m2c)	coef. Uso según Pgou	coef. Uso relativo al u.c. (TER EXE)	Por uso	Total Sector
30-B	83.400	IND. ADO.	63.370	0,6	0,66	41.824	41.824
105	126.030	IND. EXE	9.000	0,5	0,55	4.950	37.658
		TERC. EXE	23.468	0,9	1,00	23.468	
		DEP. G1	42.000	0,2	0,22	9.240	
108	424.520	IND. EXE	60.510	0,5	0,55	33.281	156.318
		IND. GP	40.340	0,5	0,55	22.187	
		COM. EXE	40.340	0,9	1,00	40.340	
		TERC. EXE	60.510	0,9	1,00	60.510	
109	220.480	IND. EXE	41.888	0,5	0,55	23.038	80.292
		IND. GP	27.927	0,5	0,55	15.359	
		TERC. EXE	41.895	0,9	1,00	41.895	
110	85.200	IND. EXE	16.188	0,5	0,55	8.903	31.027
		IND. GP	10.792	0,5	0,55	5.936	
		TERC. EXE	16.188	0,9	1,00	16.188	
111	132.680	IND. EXE	25.204	0,5	0,55	13.862	48.312
		IND. GP	16.803	0,5	0,55	9.242	
		TERC. EXE	25.208	0,9	1,00	25.208	
112	77.880	IND. GP	29.590	0,5	0,55	16.275	16.275
113	333.680	IND. EXE	7.500	0,5	0,55	4.125	57.721
		IND. EXTEN	97.448	0,5	0,55	53.596	
115-B	277.217	COM. COMPACTO	7.673	0,8	0,89	6.820	73.248
		VPT	110.713	0,54	0,60	66.428	
TOTAL SECTORES	1.761.087						542.675

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL AR-2		
DENOMINACIÓN SECTOR	SUPERFICIE DE SUELO (m2)	
SGVI-P	30.540	
SGVI-V	10.860	
SGVI-Y	3.150	
SGVE-D	70.500	
SGVE-E	345.179	
SGVE-E	-187.934	A deducir superficie captada por SUNS
SGVE-J	131.000	
SGEQ-D	45.900	
SGVE-F	179.835	Adscripción parcial
SGVE-G	46.187	Adscripción total
SGVE-C	8.309	Adscripción parcial
TOTAL SSGG	683.526	

APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO AR-2

APROVECHAMIENTO TOTAL AR-2	542.675	m2c TER EXE
SUPERFICIE TOTAL AR-2 (SECTORES + SSGG)	2.444.613	m2
Au REPARTO AR-2	0,221988	m2c TER EXE / m2s
HOMOGENEIZACIÓN AL USO CARACTERISTICO INDUSTRIAL EXENTO		
Coef uso TER EXE según PGOU	0,9	
Coef uso IND EXE según PGOU	0,5	
Coef Relativo	1,8	
Au REPARTO AR-2	0,399578	m2c IND EXE / m2s

MEDIA PONDERADA DEL Au de Reparto del AR-1 y del AR-2

SUPERFICIE TOTAL AR-1 (SECTORES + SSGG)	13.191.912	m2
Au REPARTO AR-1	0,505282	m2c IND EXE / m2s
SUPERFICIE TOTAL AR-2 (SECTORES + SSGG)	2.444.613	m2
Au REPARTO AR-2	0,399578	m2c IND EXE / m2s
Au REPARTO MP (AR-1 Y AR-2)	0,488756	m2c IND EXE / m2s

3.1.6.6.3 Conclusiones

Según se observa de los cálculos anteriormente expuestos se obtienen los siguientes valores:

COMPARATIVA Au Reparto			
	SEGÚN PGOU	SEGÚN MP-PGOU	DIFERENCIA
Area reparto	Au Reparto (m2 ind exe/m2s)	Au Reparto (m2 ind exe/m2s)	%
AR-1	0,503203	0,505282	0,41%
AR-2	0,398382	0,399578	0,30%
MEDIA	0,488736	0,488756	0,0042%

Como se puede apreciar la diferencia respecto al AR-2 radica en el tercer decimal, mientras que para el SUNS es prácticamente nula. Para poder valorar sus implicaciones se refleja a continuación la diferencia de aprovechamiento expresado en m2 de industria exenta que supondría en cada sector del AR-2 y del SUNS, tanto los pendientes de desarrollar como los ya desarrollados.

ANÁLISIS DE LA REPERCUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL COEF DEL Au DE REPARTO DEL AR-2										
					SEGÚN PGOU		SEGÚN MP-PGOU		DIFERENCIA	
ESTADO	CLASIFICACIÓN	AREA REPARTO	SECTOR	SUPERFICIE SECTOR (m2)	Au Reparto (m2 ind exe/m2s)	APROV. (m2 ind exe)	Au Reparto (m2 ind exe/m2s)	APROV. (m2 ind exe)	m2 ind.exe	%
PENDIENTE	SUS	AR-2	105	126.030	0,398382	50.208	0,399578	50.359	151	0,30%
PENDIENTE	SUS	AR-2	109	220.480	0,398382	87.835	0,399578	88.099	264	0,30%
PENDIENTE	SUS	AR-2	110	85.200	0,398382	33.942	0,399578	34.044	102	0,30%
PENDIENTE	SUS	AR-2	111	132.680	0,398382	52.857	0,399578	53.016	159	0,30%
DESARROLLADO	SUS	AR-2	30B	83.400	0,398382	33.225	0,399578	33.325	100	0,30%
DESARROLLADO	SUS	AR-2	108	146.106	0,398382	58.206	0,399578	58.381	175	0,30%
DESARROLLADO	SUS	AR-2	112	77.880	0,398382	31.026	0,399578	31.119	93	0,30%
DESARROLLADO	SUS	AR-2	113	333.680	0,398382	132.932	0,399578	133.331	399	0,30%
DESARROLLADO	SUS	AR-2	115B	277.217	0,398382	110.438	0,399578	110.770	332	0,30%

PENDIENTE	SUNS	MEDIA	31-B	263.360	0,488736	128.713	0,488756	128.719	5	0,0042%
PENDIENTE	SUNS	MEDIA	118	2.000.000	0,488736	977.471	0,488756	977.512	41	0,0042%
DESARROLLADO	SUNS	MEDIA	104	163.000	0,488736	79.664	0,488756	79.667	3	0,0042%
DESARROLLADO	SUNS	MEDIA	115-A	444.783	0,488736	217.381	0,488756	217.390	9	0,0042%
DESARROLLADO	SUNS	MEDIA	117	156.800	0,488736	76.634	0,488756	76.637	3	0,0042%

De todo lo anterior se concluye, que la diferencia entre el valor del Au de reparto del AR-2 calculado conforme a la presente modificación y el empleado hasta la fecha de hoy es despreciable, por lo que de cara no alterar las condiciones de reparto del PGOU, se considera que **debe mantenerse el valor calculado en el documento** “Aprovechamiento unitario que deben adoptar los planes de sectorización en el Municipio de Alcalá de Henares cuyo vigente PGOU de 1991 no ha sido adaptado aun a la Ley autonómica del suelo 9/2001: Cálculo de la media ponderada de los aprovechamientos a que se refiere la disposición transitoria primera, apartado C) de la Ley 9/2001” elaborado por el Servicio de Planeamiento y Control del Madrid Metropolitano de la Dirección General de Urbanismo y Planificación regional de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid en marzo de 2004 dado que estos cálculos de aprovechamiento unitario son los que se han utilizado desde 2004 para obtener la media ponderada del aprovechamiento aplicable a los distintos planes de sectorización aprobados desde entonces.

Por tanto, el valor considerado como Aprovechamiento Unitario de Reparto del AR-2 en la presenta modificación puntual del PGOU es:

APROVECHAMIENTO UNITARIO AR2 = 0,2213 M2 TER EXE./ m²s ó 0,3984 M2 IND. EXE/ m²s

3.1.6.7 JUSTIFICACIÓN DE LA AFECCIÓN A LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO DEL AREA DE REPARTO 2

La presente Modificación Puntual supone una alteración del procedimiento de cálculo de aprovechamiento de los sectores 109, 110 y 111 como se ha justificado anteriormente.

Habida cuenta de que parte de los sectores del AR-2 ya han sido desarrollados y ejecutados conforme las previsiones del PGOU-91, procede la verificación de que la modificación propuesta no suponga un menoscabo en los derechos de aprovechamiento de ninguno de los propietarios incluidos en la misma área de reparto.

Como se ha explicado previamente, a los sectores 109, 110 y 111 el PGOU-91 asignó un coeficiente de sector (o de localización) de 0,75. Al resto de sectores de la misma área de reparto le fue asignado un coeficiente de 0,50 (excepto al sector 112). Esto supone que los propietarios de los tres sectores citados tienen derecho a una edificabilidad patrimonializable un 33% inferior a la del resto de propietarios del AR-2.

Si hacemos una comparativa considerando una hipótesis de un propietario de una hectárea de suelo en un sector de uso global industrial y con una asignación de aprovechamiento patrimonializable materializada en uso industrial exento obtenemos los siguientes datos:

CUADRO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DEL AR-2						
	PROPIETARIOS RESTO SECTORES DEL AR2*		PROPIETARIOS SECTORES 109-110-111		PROPIETARIOS SECTORES 109-110-111	
	SEGÚN PGOU-91		SEGÚN PGOU-91		SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL PGOU	
SUELO	10.000	m2s	10.000	m2s	10.000	m2s
Au REPARTO	0,1189	UAS/m2s	0,1189	UAS/m2s	0,398381	m2c uso industrial exento /m2s
APROVECHAMIENTO	1.189	UAS	1.189	UAS	3.984	m2c uso industrial exento
COEFICIENTE USO	0,50		0,50		1**	
COEFICIENTE SECTOR	0,50		0,75		-	
EDIFICABILIDAD USO INDUSTRIA EXENTA	4.756	m2c uso industrial exento	3.171	m2c uso industrial exento	3.984	m2c uso industrial exento
APROV. PATRIMONIALIZABLE (90%)	4.280	m2c uso industrial exento	2.854	m2c uso industrial exento	3.585	m2c uso industrial exento

* Excepto el sector 112 al que también se le asigna un coeficiente de sector de 0,75 y que fue desarrollado entre 1997-1999 en simultaneidad con el S-46 colindante.

** El coeficiente de uso es la unidad porque el aprovechamiento está referido al mismo uso característico

Como se puede comprobar, la presente modificación no hace sino compensar un desequilibrio derivado de la aplicación de los coeficientes de sector consiguiendo corregir parcialmente las diferencias de aprovechamiento patrimonializable entre los distintos propietarios de la misma área de reparto.

3.1.7 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con lo expuesto en el epígrafe 3.1.1 la modificación implica la realización de las siguientes operaciones, que a continuación se pormenorizan y que quedan reflejadas en las fichas de condiciones particulares de los sectores y sistemas generales :

- a) **Cambio de categoría de suelo** de los 179.835 m2 pendientes de captar del SGVE-F “Isla de los García” que pasa de estar adscrito a suelo urbanizable no programado a estar adscrito a suelo urbanizable sectorizado de segunda etapa (AR-2). Adscripción de dicha superficie a los sectores 109, 110 y 111, con el siguiente reparto:

- S-109: 76.603 m2
- S-110: 8.232 m2
- S-111: 95.000 m2

- b) **Cambio de área de reparto** del SGVE-G que pasa de estar adscrito a suelo urbanizable no programado de primera etapa (AR-1) a estar adscrito a suelo urbanizable sectorizado de segunda etapa (AR-2). Adscripción de 24.592 m2 del mismo al sector 109.

El SGVE-G se adscribe en su totalidad al AR-2, al encontrarse totalmente desarrollada el AR-1. Sin embargo, en la presente modificación solo se adscriben 24.592 m2 al sector 111. La superficie restante (de 21.595 m2) no se adscribe a ningún sector concreto, por los motivos expuestos en el epígrafe 3.1.6.2.

- c) **Cambio de área de reparto** de 8.309 m2 del SGVE-C (parte pendiente de captar) que pasa de estar adscrito a suelo urbanizable no programado de primera etapa (AR-1) a estar adscrito a suelo urbanizable sectorizado de segunda etapa (AR-2). Adscripción de 8.309 m2 del mismo al sector 110.

La parte pendiente de captar del SGVE-C se adscribe en su totalidad al AR-2, al encontrarse totalmente desarrollada el AR-1.

- d) **Adaptación** de los Sectores 109, 110 y 111 a los criterios de cálculo de aprovechamiento de la LSCM 9/2001

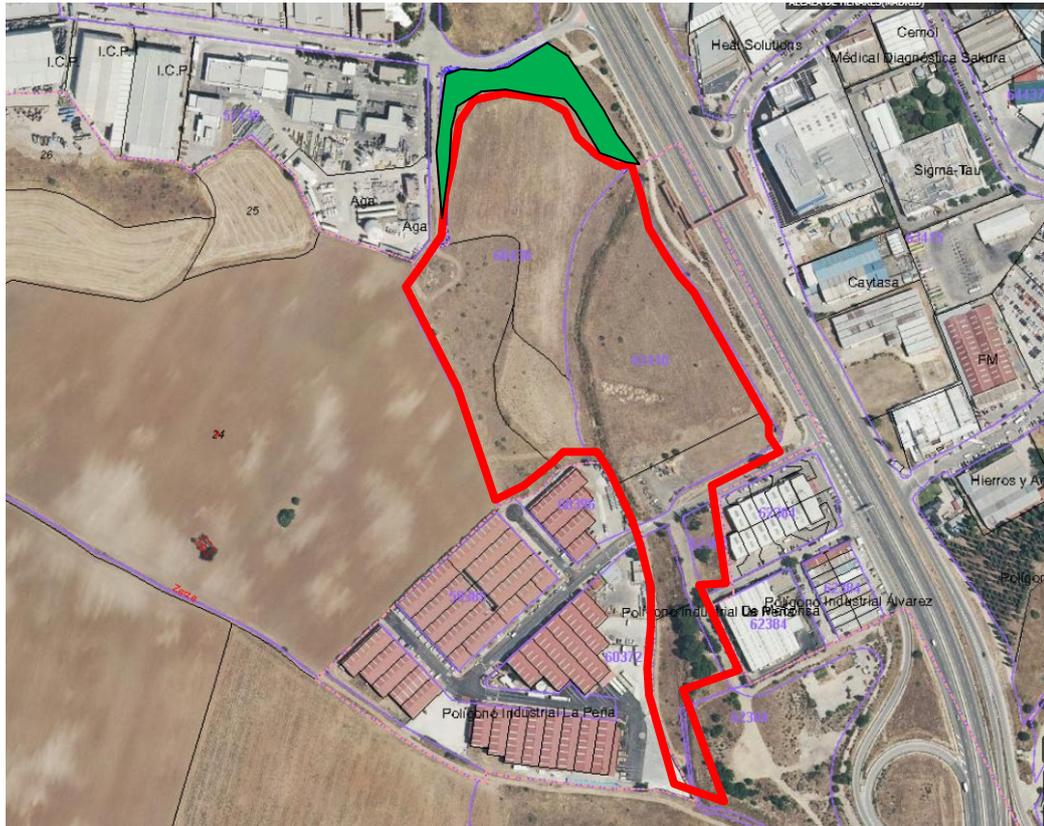
Se han modificado las fichas de condiciones particulares de los sectores para adecuarlas a los criterios de cálculo de aprovechamiento de la LSCM 9/2001, de acuerdo con la justificación realizada en los epígrafes 3.1.6.5 y 3.1.6.6

- e) **Ajuste de la delimitación** de los sectores 109, 110 y 111 a la realidad física y necesidades actuales, sin que ello suponga la incorporación de nuevos propietarios.

La delimitación de los sectores se regulariza según el trazado real de la M-100 y la Colada de Montesinos, y partiendo de la cartografía catastral contrastada con la cartografía municipal.

Por los motivos que a continuación se exponen, el ajuste de la delimitación de los sectores 110 y 111 tiene un mayor alcance que una mera regularización de su perímetro.

Dada la compleja geometría del **sector 110**, se considera necesario incluir en su delimitación la parcela con referencia catastral 6043801VK6854S0001XJ (con una superficie de 6.418 m²), que linda al norte con la delimitación del sector según el PGOU-91. Se trata de una parcela clasificada y calificada por el PGOU como Suelo urbano de dominio público con uso global de espacios libres y clave de aplicación 50 (Espacios libres grado I). Constituye una zona verde que proviene del desarrollo del Polígono 45 Bañuelos, desarrollado en 1978 a través de un estudio de detalle.

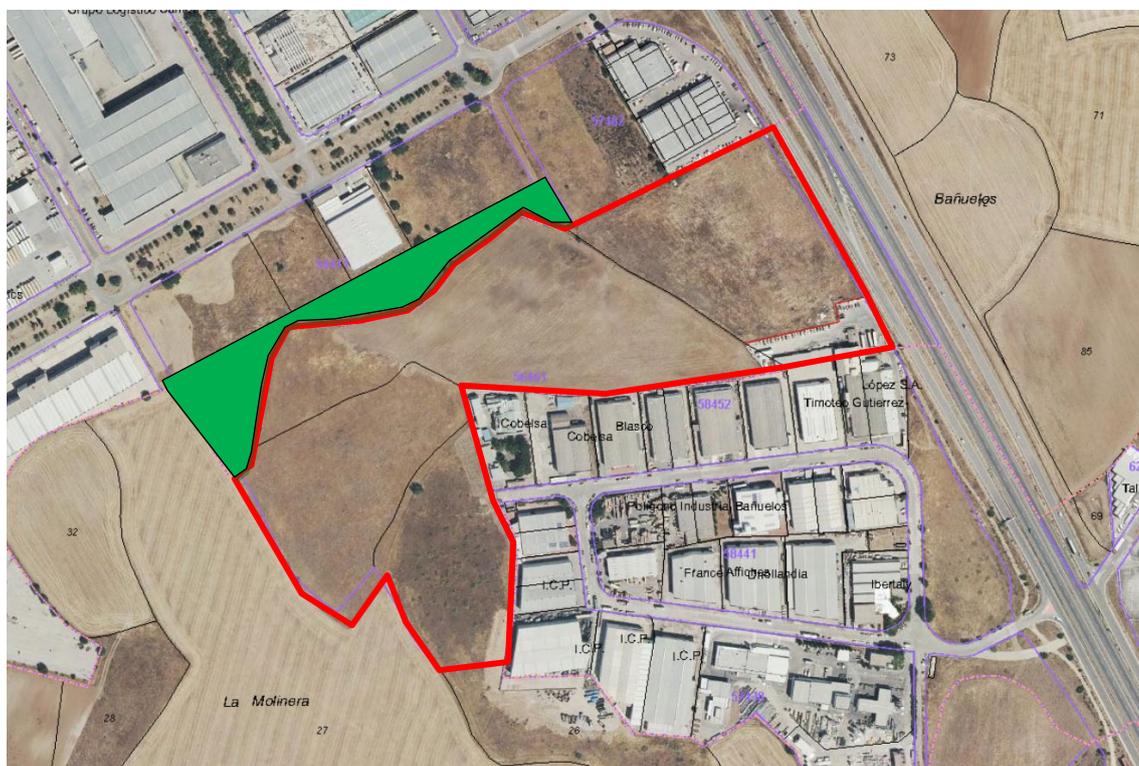


En rojo la delimitación del S-110, y en verde la parcela de zona verde que se incorpora



Estado actual de la zona verde que se incorpora al S-110

Del mismo modo, en el **sector 111** se considera necesario incluir en su delimitación parte de la parcela con referencia catastral 5447101VK6854N0001GO (se incorporan 15.138 m² de los 27.866 totales de la finca), que linda al norte con la delimitación del sector según el PGOU-91. Dicha parcela constituye una red local pública de espacios libres obtenida a través del desarrollo del sector 46.



En rojo la delimitación del S-110, y en verde la parcela de zona verde que se incorpora



Estado actual de la zona verde que se incorpora al S-111

Tanto la zona verde incorporada al S-110 como la incorporada al S-111 no genera derechos de aprovechamiento al tratarse de redes públicas ya obtenidas. Por lo que en ambos casos el cálculo del aprovechamiento del sector deberá realizarse excluyendo dichas superficies al igual que el resto de dominios públicos existentes (cauces, vías pecuarias, caminos públicos etc..)

El objetivo de incluir dichas zonas verdes en la delimitación de ambos sectores es doble:

- Por un lado, mejorar las condiciones de conexión de los viarios internos de los sectores con las infraestructuras actuales, según las necesidades previstas en la actualidad y de acuerdo a la realidad física ya ejecutada, que difiere en algunas de las previsiones del PGOU-91.
- Por otro lado, para buscar la regularización de la delimitación de los sectores de acuerdo a una geometría racional adecuada a los usos que se prevén implantar. No se considera razonable mantener unas delimitaciones basadas en la estructura de propiedad agraria que no hace sino dificultar un trazado razonable de viarios y parcelas en el interior de los sectores.

La incorporación de ambas zonas verdes tiene una justificación de oportunidad que una administración diligente no puede desaprovechar. Al tratarse de redes locales ya obtenidas su incorporación no tiene repercusión en el aprovechamiento de los sectores, mientras que supone un gran beneficio tanto para la ordenación de los sectores como para las propias zonas verdes. Los futuros desarrollos del S-110 y del S-111 permitirán la reurbanización de las zonas verdes incorporadas, con una delimitación más acorde a su uso y disfrute y permitirá la puesta en valor de un espacio actualmente degradado.

En la ficha de condiciones particulares de ambos sectores se refleja la circunstancia de que dichas parcelas son de dominio público, que no generan derechos de aprovechamiento y de acuerdo a la modificación de la LSCM 9/2001 realizada por la Ley 11/2022 de medidas urgentes, se fija la condición de que **la nueva ordenación de ambos sectores debe mantener como mínimo la misma superficie de zona verde que ahora se incorpora.**

- f) **Adaptación de los viarios internos** previstos por el PGOU-91 para los Sectores 109, 110 y 111 a la realidad física y a las necesidades actuales.

El paso de más de 30 años desde la aprobación del PGOU-91 ha producido que algunas de las previsiones del trazado de los viarios en los sectores que hacía el PGOU hayan quedado obsoletas, por falta de funcionalidad o por incompatibilidad con la normativa sectorial actual o con la realizada física ejecutada. Por tanto, de acuerdo con las indicaciones del Servicio de Infraestructuras se propone un nuevo trazado, que tendrá la condición de vinculante en cuanto a las conexiones exteriores del sector, y meramente indicativo en cuanto a su trazado interno.

En relación con el S-111 el PGOU contemplaba una estructura viaria como extensión del Sector 46 y comunicación con la M-100 que producía una fragmentación parcelaria característica de las previsiones de los años 90 pero nada adecuada para las necesidades actuales de parcelas de grandes dimensiones. Por otro lado, el acceso a la M-100 resulta conflictivo por su configuración actual y escasamente funcional por la imposibilidad de salida en dirección Daganzo, obligando a recorrer una gran distancia hasta poder efectuar un cambio de sentido.

El sector 111 tienen una superficie pequeña en relación con el sector 46 colindante, y de acuerdo con la memoria de viabilidad técnica realizada, una capacidad para generar apenas dos parcelas de 70.000 y 50.000 m² aproximadamente. Por ello se propone una estructura viaria como ampliación del sector 46, utilizando para ello dos de las conexiones ya previstas en el PGOU-91. La incorporación de la zona verde ya obtenida y su posterior reordenación permite a su vez optimizar el desarrollo viario del sector.

En relación con el sector 110, se mantienen las conexiones previstas por el PGOU-91 y se adapta el trazado del viario interior con el doble objetivo de desviar su trazado respecto al cauce del arroyo Bañuelos y de evitar una excesiva fragmentación parcelaria.

Por último, en relación con el trazado previsto para el sector 109, se mantienen las conexiones sur y norte previstas en el PGOU-91, y se sustituye la conexión prevista con el polígono 42A (polígono industrial de titularidad privada) por la previsión de conexión con el viario en espera del S-113. A su vez el trazado interno del viario por el sector 109 se adapta por la afección de la línea límite de edificación de la M-100, que en las condiciones que preveía el PGOU-91 harían inviable técnicamente la implantación de la edificabilidad prevista.

De manera secundaria, sin ser el motivo de la modificación ni precisar de una modificación del PGOU, pero por considerarse conveniente actualizar dichas determinaciones, se realizan también las siguientes operaciones:

- g) **Adaptación de las reservas para redes locales** previstas por el PGOU-91 a los estándares vigentes de la LSCM 9/2001.

La modificación puntual plantea la eliminación de las reservas mínimas para redes locales previstas en el PGOU-91, y su adaptación a lo exigido en el artº 36 de la LSCM 9/2001, a excepción de las superficies de dominio público correspondientes a redes locales ya obtenidas, que deben reconfigurarse en el interior del sector, y las que se consideran imprescindibles para el funcionamiento del entorno de los tres sectores afectados, y que quedan reflejadas en las fichas de condiciones particulares de los sectores.

En el **sector 109** se prevé una reserva de red local de infraestructuras al norte de aproximadamente 18.416 m², para la futura mejora del enlace con la M-100.

En el **sector 110** deberá preverse una zona verde de la misma superficie (6.418 m²) que la parcela 6043801VK6854S0001XJ incorporada al sector y que constituye una zona verde en la actualidad.

En el **sector 111** deberá preverse una zona verde de la misma superficie (15.138 m²) que la parte de la parcela 5447101VK6854N0001GO incorporada al sector y que constituye una zona verde en la actualidad.

- h) **Adaptación de las fichas** de los sectores y sistemas generales a la LSCM 9/2001, el TRLSRU 7/2015 y otras normativas sectoriales de aplicación, así como al documento “Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid” elaborado por la Comunidad de Madrid

Se adaptan las fichas de los sectores a lo previsto en el artº 42 de la LSCM 9/2001, se incorporan las cargas urbanísticas de los mismos según el artº 18.1 del TRLSRU 7/2015 y se completa su contenido según el citado documento de recomendaciones elaborado por la Comunidad de Madrid.

3.1.8 CUADRO COMPARATIVO PGOU VIGENTE – PGOU MODIFICADO

CUADRO COMPARATIVO - SECTORES				
ÁMBITO	PARÁMETROS	PGOU VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA	DIFERENCIA

S-109				
	Superficie sin RRGG externas	220.480 m2s	217.975 m2s	-1,14%
	Uso Global	Industrial	Industrial	
	Área de Reparto	AR-2	AR-2	
	Au Reparto	0,1189 ua/m2	0,3984 m2uc/m2s	
	Au Sector	0,247 ua/m2	0,3984 m2uc/m2s	
	Superficie dominio público interior	4.930 m2s	4.930 m2s	
	Aprovechamiento*	54.459 Uas	125.193 m2c (uso ind.exe)	
	Edificabilidad**	145.224 m2c (uso ind. Exe.)	125.193 m2c (uso ind.exe)	-13,79%
	Redes generales externas	242.472 m2s	101.195 m2s	-58,27%
	Redes locales (sin viario)	30.870 m2s	18.304 m2s	-40,71%
	Usos pormenorizados	Industrial y Terciario	Industrial y Terciario	

S-110				
	Superficie sin RRGG externas	85.200 m2s	93.715 m2s	9,99%
	Uso Global	Industrial	Industrial	
	Área de Reparto	AR-2	AR-2	
	Au Reparto	0,1189 ua/m2	0,3984 m2uc/m2s	
	Au Sector	0,247 ua/m2	0,3984 m2uc/m2s	
	Superficie dominio público interior	5.395 m2s	11.813 m2s	
	Aprovechamiento*	21.044 Uas	39.220 m2c (uso ind.exe)	
	Edificabilidad**	56.118 m2c (uso ind. Exe.)	39.220 m2c (uso ind.exe)	-30,11%
	Redes generales externas	97.187 m2s	16.541 m2s	-82,98%
	Redes locales (sin viario)	11.928 m2s	6.418 m2s	-46,19%
	Usos pormenorizados	Industrial y Terciario	Industrial y Terciario	

S-111				
Superficie sin RRGG externas	132.680 m2s	147.042 m2s	10,82%	
Uso Global	Industrial	Industrial		
Área de Reparto	AR-2	AR-2		
Au Reparto	0,1189 ua/m2	0,3984 m2uc/m2s		
Au Sector	0,2470 ua/m2	0,3984 m2uc/m2s		
Superficie dominio público interior	0 m2s	15.138 m2s		
Aprovechamiento*	32.767 Uas	m2c (uso ind.exe) 90.399		
Edificabilidad**	87.380 m2c (uso ind. exe)	m2c (uso ind.exe) 90.399	3,45%	
Redes generales externas	142.908 m2s	95.000 m2s	-33,52%	
Redes locales (sin viario)	18.590 m2s	15.138 m2s	-18,57%	
Usos pormenorizados	Industrial y Terciario	Industrial y Terciario		
<p>* Nota: se expresa el aprovechamiento prevista en el PGOU descontando la superficie de dominio público interior al sector y modificando el porcentaje de cesión del 15% al 10% actual, para poder establecer la comparación entre la situación vigente y la propuesta</p> <p>** Nota: se expresa la edificabilidad prevista en el PGOU homogeneizada al uso Industrial Exento, para poder establecer la comparación entre la situación vigente y la propuesta</p>				

CUADRO COMPARATIVO - SISTEMAS GENERALES				
AMBITO	PARÁMETROS	PGOU VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA	DIFERENCIA

SGVE-F				
Uso	Zonas verdes	Zonas verdes		
Área de Reparto	MEDIA AR-1 Y AR-2	AR-2		
Au Reparto	0,4887 m2uc/m2s	0,3984 m2uc/m2s	-18,48%	
Superficie pendiente	179.835 m2s	179.835 m2s		
Derechos de aprovechamiento	87.885 m2uc	71.646 m2uc	-18,48%	
Edificabilidad*	87.885 m2c (uso ind. Exe.)	m2c (uso ind. Exe.) 71.646	-18,48%	

SGVE-G				
Uso	Zonas verdes	Zonas verdes		
Área de Reparto	AR-1	AR-2		
Au Reparto	0,1020 ua/m2	0,3984 m2uc/m2s		
Superficie pendiente	24.592 m2s	24.592 m2s		
Derechos de aprovechamiento	2.508 uas	9.797 m2uc		
Edificabilidad**	10.034 m2c (uso ind. Exe.)	m2c (uso ind. Exe.) 9.797	-2,35%	

SGVE-C				
Uso	Zonas verdes		Zonas verdes	
Área de Reparto	AR-1		AR-2	
Au Reparto	0,1020	ua/m2	0,3984	m2uc/m2s
Superficie pendiente	8.309	m2s	8.0309	m2s
Derechos de aprovechamiento	848	uas	3.310	m2uc
Edificabilidad**	3.390	m2c (uso ind. Exe.)	3.310	m2c (uso ind. Exe.)
				-2.35%

* Nota: se expresa la edificabilidad prevista en el PGOU homogeneizada al uso Industrial Exento, para poder establecer la comparación entre la situación vigente y la propuesta

** Nota: se expresa la edificabilidad prevista en el PGOU homogeneizada al uso Industrial Exento, y considerando un coeficiente de sector de 0,5 como media del AR-1, para poder establecer la comparación entre la situación vigente y la propuesta

3.1.9 CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES VINCULADOS A LA ACTUACION DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

De acuerdo con los tipos de actuaciones de transformación urbanística, establecidos por el artº 7 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLRU 7/2015), la Modificación Puntual de Plan General propuesta supone la creación de un nuevo Sector que constituirá una actuación de nueva urbanización.

Los propietarios de suelo tendrán los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística que se establecen en el artº 18.1 del TRLS.

- 1) *Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.(...)*

El artículo 36.6 de la LSCM 9/2001 no establece cesiones mínimas obligatorias en suelos de uso industrial para redes públicas generales ni para las locales. Sin embargo, la no existencia de estándares mínimos legales para redes públicas correspondientes al uso industrial no es óbice para que el planeamiento no defina la necesidad de prever aquellas que se consideren necesarias para la correcta integración del sector en la estructura del municipio.

En el caso de las redes generales, el PGOU sí preveía una reserva de sistemas generales para cada una de las áreas de reparto de suelo urbanizable. La adscripción descrita con anterioridad justifica el equilibrio necesario entre el aprovechamiento unitario del sector y el del área de reparto.

En el **sector 109** se prevé una reserva de red local de infraestructuras al norte de aproximadamente 18.416 m2, para la futura mejora del enlace con la M-100.

En los sectores 111 y 110 no se prevé la reserva de nuevas redes locales, más allá de los viarios, pero se establece la condición necesaria de calificar como espacio público arbolado una superficie igual o superior a las zonas verdes ya obtenidas que se han incorporado al sector para la mejora de su configuración.

- 2) *Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. (...) La legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá determinar los casos y condiciones en que quepa sustituir la entrega del suelo por otras formas de cumplimiento del deber.(...)*

El artº 18, remitido por el 21, de la LSCM 9/2001 establece que es una obligación de los propietarios ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie.

El artº 96.3 de la LSCM 9/2001 establece que cuando no sea posible la cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento, previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.

- 3) *Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de servicios con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos que se estipulen en los convenios que al efecto se suscriban y que deberán ser aprobados por la Administración actuante. En defecto de acuerdo, dicha Administración decidirá lo procedente. Entre las obras e infraestructuras a que se refiere el párrafo anterior, se entenderán incluidas las de potabilización, suministro y depuración de agua que se requieran conforme a su legislación reguladora, y la legislación sobre ordenación territorial y urbanística podrá incluir asimismo las infraestructuras de transporte público que se requieran para una movilidad sostenible.*

La propiedad de suelo deberá costear y ejecutar las obras de urbanización del sector, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas.

Se incluye dentro de las obras previstas, las de demolición, limpieza y reforestación de las redes generales externas adscritas, cuya proporcionalidad queda justificada en la memoria de viabilidad económica del presente documento.

- 4) *Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.*

Los propietarios del sector entregarán el suelo y las obras descritas en el epígrafe previsto en la Ley. La conservación de las mismas corresponderá al promotor o a los futuros propietarios de las parcelas lucrativas que deberán constituir una Entidad Urbanística de Conservación creada al efecto, de acuerdo con lo recogido en el artº 136.2 de la LSCM 9/2001 y el artº 46 del RP.

- 5) *Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.*

3.1.10 RELACIÓN DE DOCUMENTOS MODIFICADOS

Las modificaciones anteriormente descritas afectan a la siguiente documentación del Plan General, que se verá alterada:

FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES

FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO PROGRAMADO

- Ficha de condiciones particulares del Sector 109
- Ficha de condiciones particulares del Sector 110
- Ficha de condiciones particulares del Sector 111

FICHAS DE SISTEMAS GENERALES

- Ficha de condiciones particulares del SGVE-F
- Ficha de condiciones particulares del SGVE-G
- Ficha de condiciones particulares del SGVE-C

PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANOS DE SECTORIZACIÓN

- plano nº 1 num. Orden 1 num. Hoja 535 (2-4)
- plano nº 1 num. Orden 3 num. Hoja 560 (2-1)

PLANOS DE CLASIFICACIÓN

- plano nº 2 num. Orden 8 num. Hoja 535 (3-8)
- plano nº 2 num. Orden 11 num. Hoja 560 (3-1)
- plano nº 2 num. Orden 12 num. Hoja 560 (4-1)
- plano nº 2 num. Orden 15 num. Hoja 560 (4-2)

PLANOS DE CALIFICACIÓN

- plano nº 3 num. Orden 32 num. Hoja 535 (3-8)5
- plano nº 3 num. Orden 33 num. Hoja 535 (3-8)6
- plano nº 3 num. Orden 41 num. Hoja 535 (3-8)9
- plano nº 3 num. Orden 49 num. Hoja 535 (3-1)3

PLANOS DE CÓDIGOS

- plano nº 4 num. Orden 100 num. Hoja 535 (3-8)5
- plano nº 4 num. Orden 101 num. Hoja 535 (3-8)6
- plano nº 4 num. Orden 109 num. Hoja 535 (3-8)9
- plano nº 4 num. Orden 117 num. Hoja 535 (3-1)3
- plano nº 4 num. Orden 119 num. Hoja 560 (4-1)2
- plano nº 4 num. Orden 150 num. Hoja 560 (4-2)6
- plano nº 4 num. Orden 152 num. Hoja 560 (4-2)8
- plano nº 4 num. Orden 153 num. Hoja 560 (4-2)9

Jaime Alonso Cerrato
Arquitecto Municipal
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística

