

**Modificación de uso pormenorizado
de las dotaciones N° 131 y 132 del POM
Azuqueca de Henares
diciembre 2009**



Aprobado por el Pleno

de fecha 6/05/2010

El Secretario,

1.- ANTECEDENTES

Con fecha de 17 de septiembre de 2009 tuvo entrada en este Ayuntamiento escrito de la mercantil Gestión Inmobiliaria Gran Europa S.A. por la que se solicita, entre otros, el cambio de uso pormenorizado de dos parcelas la nº 17 y 18 del antiguo sector UP-11 calificadas de uso global dotacional y uso pormenorizado social y deportivo respectivamente.

Dicha solicitud viene acompañada de una memoria justificativa de la modificación propuesta que a continuación se transcribe:

NECESIDADES DE CAMBIOS DE USO EN LAS PARCELAS DOTACIONALES Y COMERCIALES SITUADAS EN LAS ZONAS INDUSTRIALES Y LOGISTICAS DE AZUQUECA DE HENARES

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.- Antecedentes

En los primeros años de la década de los 90 en el municipio de Azuqueca de Henares se inició el desarrollo de una zona de actividades industriales y logísticas fruto de la colaboración entre el Ayuntamiento, la Junta de Comunidades de Castilla- La Mancha y la iniciativa privada.

En dicha zona se han implantado numerosas empresas siendo las de mayor tamaño las que se dedican a la actividad logística y las más numerosas las pequeñas empresas que se dedican a muy variadas ramas de actividad.

Esta mezcla de grandes y pequeñas empresas ha permitido la creación de un tejido industrial y logístico que ha contrapesado la desaparición por muy variados motivos de las grandes empresas industriales que iniciaron en los años 60 el desarrollo industrial de la zona.

Uno de los atractivos de la zona ha sido, desde 1994, la Terminal Ferroviaria Intermodal de Puerto Seco de Azuqueca, iniciativa mixta público-privada, que ha permitido contar con una infraestructura que posibilita la movilidad sostenible de mercancías entre los diferentes modos de transporte (por carretera, por ferrocarril y por mar)

En el desarrollo urbanístico de los diferentes polígonos en los que se dividió el proceso de creación de la zona, y por imperativo de la legislación vigente en materia de urbanismo, se dejaron reservas de suelo privado para usos dotacionales (sociales y deportivos) y terciarios (comercial) que a día de hoy no han sido desarrollados por falta de demanda de dichos servicios.

En el urbanismo actual es más común referenciar los equipamientos sociales y deportivos a actuaciones residenciales dejando otro tipo de dotaciones para los equipamientos situados junto a actuaciones industriales

2.-Desarrollo urbanístico de la zona industrial y logística alrededor del Puerto Seco de Azuqueca de Henares



Aprobado por el Pleno
de fecha ...6/05/2010
El Secretario,

Después de más de quince años de desarrollo de la zona, prácticamente todas las parcelas de uso industrial se encuentran edificadas y en plena actividad a pesar de la adversa coyuntura económica actual.

Además de las parcelas industriales, se han desarrollado las parcelas destinadas a otros usos, principalmente terciario, que por su posición y tamaño han conseguido resolver las necesidades que presentaban las empresas y administraciones que estaban interesadas en la prestación de los servicios a la zona. Así se han desarrollado las parcelas destinadas a hotel, gasolinera, centro comercial y parque de bomberos.

En cambio hay numerosas parcelas con usos diferentes al industrial y con superficies relativamente pequeñas que no se encuentran edificadas debido a que no ha existido demanda de dichos usos y en esos tamaños. Los usos no desarrollados son fundamentalmente Dotacionales (Social y Deportivo) y Terciario (Comercial).

La relación de parcelas que a día de hoy se encuentran si desarrollar es la siguiente:

Sector UP- 8

Parcela nº 16	Uso Dotacional Social	Superficie: 2.782,00 m2
Parcela nº 17	Uso Dotacional Deportivo	Superficie: 5.565,94 m2

Sector UP- 10

Parcela nº 1	Uso Comercial	Superficie: 877,34 m2
--------------	---------------	-----------------------

Sector UP-11

Parcela nº 16	Uso Dotacional Social	Superficie: 1.475,10 m2
Parcela nº 17	Uso Comercial	Superficie: 1.475,10 m2
Parcela nº 18	Uso Dotacional Deportivo	Superficie: 2.950,33 m2

3.- Nuevas demandas en la zona

La conversión del corredor del Henares en uno de los polos logísticos más importantes de toda la península Ibérica, cuyo germen ha sido la Zona de Actividades Logísticas de Azuqueca de Henares y el Puerto Seco, ha generado nuevas demandas derivadas de las nuevas necesidades de los usuarios de estas zonas.

Así, se ha detectado la demanda de centros de atención al vehículo de transporte, tanto en su faceta de formación como en atención técnica al mismo.

La faceta de formación se cubre con centros de formación gestionados por organismos y asociaciones profesionales cuya actividad puede ser enmarcada en los usos dotacionales docentes que prevé la actual normativa urbanística

La atención técnica al vehículo de transporte, por el contrario se realiza a través de empresas privadas cuya actividad debe encasillarse en los usos industriales actualmente agotados en toda la zona.

4.- Una oportunidad para Azuqueca



Aprobado por el Pleno
de fecha 6/05/2010
El Secretario,

Estas nuevas demandas detectadas se convierten en una oportunidad para la zona al permitir resolver simultáneamente las necesidades de los usuarios, la aportación de mayor valor añadido a las actividades que se realizan en ella, y la utilización de las parcelas que llevan más de 15 años sin utilizarse.

De esta forma también se facilita la estabilidad de las actividades actuales al disponer de una mejor atención a sus usuarios y por otro lado permite al Ayuntamiento de Azuqueca consolidar en su término municipal las actividades de nueva aparición que, si no se sitúan en esta zona, se ubicarían en zonas limítrofes con la consiguiente pérdida de calidad de servicio para los usuarios actuales y de ingresos para el Ayuntamiento.

Concretamente existe ahora la posibilidad de implantar en una de estas parcelas un Centro de Formación de Transporte y Logística liderado por la Confederación Española de Transporte de Mercancías (CETM) que exigiría la construcción de un edificio para la ubicación de las aulas y servicios, una nave para la colocación de un simulador y realizar prácticas de manejo de carretillas elevadoras y unas pistas de maniobras, edificándose 1.200 m² más una superficie para maniobras de 3.200 m² generando más de 12 puestos de trabajo estables y pudiendo dar cursos de formación a más de 1.500 profesionales al año

5.- Proceso a seguir

El proceso pasaría por modificar el uso pormenorizado de parcelas que actualmente están destinadas a usos dotacionales, social y deportivo, y comercial pasando a ser dotacional docente en función de las demandas concretas que se pudieran presentar.

Azuqueca, a 23 de Noviembre de 2009

Esta memoria que refleja con claridad la situación de los polígonos industriales de Azuqueca dentro del marco del Corredor del Henares, en el que se encuentran, motiva su estudio por parte de este Ayuntamiento y tras considerar la posibilidad de asumir parcialmente la iniciativa, se encarga la elaboración de la memoria que motive la idoneidad de la modificación de los usos pormenorizados solicitados y que una vez elaborada este técnico a continuación expone:

2.- AMBITO

El ámbito se circunscribe a dos parcelas situadas calificadas de uso dotacional situadas en el antiguo sector UP-11

Dotación nº 131 del POM, equipamiento deportivo Avenida del Lino, (según POM), parcela nº 18 del antiguo sector UP-11, de 2.950,33 m² de superficie, situada en la C/ Lyon y con referencia catastral 9017505VK7991M0001MF, propiedad de Gestión Inmobiliaria Gran Europa, S.A. según Catastro.



Aprobado por el Pleno
de fecha 6/05/2010
El Secretario,

Dotación nº 132 del POM, equipamiento sociocultural Avenida del Lino, (según POM), parcela nº 17 del antiguo sector UP-11, de 1.475,10 m², situada en la C/ Lyon y con referencia catastral 9017507VK7991N0001KF, propiedad de Gestión Inmobiliaria Gran Europa, S.A. según Catastro.

3.-OBJETO

El objeto modificación propuesta es el cambio del uso pormenorizado que el P.O.M. en su memoria asigna a las dos parcelas antes descritas pasando a asignar a ambas el uso pormenorizado equipamiento multifuncional

4.- CONTENIDO Y JUSTIFICACIÓN.

Ambas parcelas están clasificadas como Suelo Urbano y calificadas con destino a uso exclusivo dotacional, con las determinaciones de aprovechamiento, volumen, uso y destino de la edificación y el suelo de la ORDENANZA ZU-D de las Normas Urbanísticas Particulares del Plan de Ordenación Municipal, que regula la edificación en parcelas de uso exclusivo dotacional y tienen asignado, según especifica el artículo 14.3 de la referida ordenanza, los usos pormenorizados que se especifican en el apartado 6.3.2 de la Memoria del POM, siendo para la parcela nº 18 del antiguo sector UP-11, señalada como dotación número 131 el uso pormenorizado equipamiento deportivo Avenida del Lino y para la parcela 17 , señalada como dotación número 132 el uso pormenorizado Equipamiento sociocultural Avenida del Lino.

El POM asignó dichos usos pormenorizados en continuidad de los que recibieron en aplicación del Reglamento de Planeamiento vigente en el momento de la aprobación del Plan Parcial del Sector UP-11, que en el artículo 11.2 de su Anexo obligaba a reservar en los sectores de uso industrial parcelas de uso dotacional asignando a cada una de ellas los usos pormenorizados, entre otros de parque deportivo, y equipamiento social.

Actualmente el Reglamento de Planeamiento del TRLOTAU vigente, no obliga a asignar dichos usos pormenorizados en los sectores de uso industrial, sino que establece la obligación de ceder parcelas con destino a uso dotacional en una cuantía determinada, por lo que el uso pormenorizado de dichas parcelas en principio sería el de multifuncional pudiendo por tanto destinarlas al uso pormenorizado que las necesidades del sector y la ciudad demanden.

En este sentido en la memoria antes transcrita se esgrimen distintas razones que demuestran claramente la no necesidad de los usos pormenorizados asignados, entre los que se encuentran:



Aprobado por el Pleno de fecha 6/05/2010
El Secretario,

idoneidad de la ubicación de este tipo de equipamientos en los polígonos industriales, siendo mas propios de zonas residenciales y por el contrario la necesidad de ubicar otros equipamientos en las zonas industriales que según las características del polígono en el que se ubiquen, doten a este de las carencias que en la actualidad se observan, fundamentalmente relacionados con las actividades que genera la instalación Puerto Seco, debiendo por tanto abrir el abanico de posibles equipamientos mediante la asignación del uso pormenorizado EQUIPAMIENTO MULTIFUNCIONAL.

El POM prevé en el artículo 14.3 de las Normas Urbanísticas Particulares la posibilidad de la modificación del uso pormenorizado que asigna a cada reserva dotacional mediante acuerdo de Pleno siempre que se justifique la innecesariedad del asignado por el Plan General, y sustituirse por cualquiera de los contemplados por dicho documento.

Es por ello que se propone el cambio del uso pormenorizado que el P.O.M. en su memoria asigna a las dos parcelas objeto de la presente modificación, pasando a asignar a ambas el uso pormenorizado equipamiento multifuncional.

5.- SOLUCION ADOPTADA

Se modificará el punto 6.3.2 del documento MEMORIA del POM de la siguiente manera:

Se eliminará de la relacion *Equipamiento Deportivo* de la página 39 el número" 131 Equip deportivo de la Avda del Lino 2.624 m2"

Se eliminará asimismo de la relacion *Equipamiento Sociocultural* de la página 40 el número" 132 Equip Sociocultural de la Avenida del Lino 1.480 m2".

Y se incluirán en la relación de la página 41 *Equipamiento Multifuncional* los equipamientos 131 y 132 como Equipamientos Multifuncional de la Avenida de Lyon, con 2.950,33 y 1.475,10 m2 de superficie respectivamente.



En Azuqueca de Henares a 10 de Diciembre de 2009



El Arquitecto Municipal

AYUNTAMIENTO
DE

AZUQUECA DE HENARES

(GUADALAJARA)
Area de Urbanismo e Infraestructuras

Aprobado por el Pleno
de fecha 6/05/2010
El Secretario:

ANEXO
Hojas Modificadas



Aprobado por el Pleno
de fecha 6/05/2010
El Secretario,

6.3.2. Dotaciones y Equipamientos

Tal y como se ponía de manifiesto en el resumen de la información urbanística, no existen déficits notables de dotaciones por lo que las nuevas reservas previstas no pueden cambiar la estructura del sistema dotacional. El Plan General se limita a integrar este sistema en la estructura urbana de la ciudad mediante la red de tráfico no motorizado.

Las dotaciones calificadas son las siguientes con los usos sugeridos que se indican a continuación:

Dotaciones Docentes

15	Guardería Municipal	1.250 m ²
16	Guardería Municipal	1.000 m ²
17	Parvulario "La Paz"	1.650 m ²
18	Colegio Público "de la Paz"	9.400 m ²
19	Colegio Público "Azuqueca III"	18.890 m ²
20	Colegio "Giovanni Antonio Farina"	14.100 m ²
21.1	Colegio "Virgen de la Soledad"	12.530 m ²
21.2	Parvulario	
22	Instituto San Isidro	10.800 m ²
23	Instituto Arcipreste de Hita	10.000 m ²
24	Centro de Educación Permanente de Adultos	8.175 m ²
59	Equip. Escolar Zurbarán	5.000 m ²
77	Equip. Escolar (guardería) del Lavadero	1.006 m ²
90	Barrio de Las Doscintas	850 m ²
106	Equip. Escolar C/Buendía (I)	423 m ²
107	Equip. Escolar C/ Buendía (II)	500 m ²
	TOTAL	95.574 m²s

Equipamiento Deportivo

6	Complejo Deportivo "San Miguel" (SG SU)	69.000 m ²
7	Polideportivo cubierto	2.000 m ²
8	Pista multiusos (B° Asfain)	3.008 m ²
9	Zona deportiva (B° de la Paz)	3.243 m ²
68	Equip. deportivo San Miguel	1.476 m ²
70	Equip. deportivo privado B° Vicasa	3.020 m ²
79	Equip. deportivo B° Vallehermoso	3.948 m ²
80	Equip. deportivo de Villanueva	3.120 m ²
81	Equip. deportivo Avda. de la Construcción	14.050 m ²
100	Equip. deportivo Avda. Milán	6.309 m ²
103	Equip. deportivo UP-10 Avda. de París	1.755 m ²
114	Equip. deportivo UP-9	2.677 m ²
131	Equip. deportivo Avda. del Lino	2.624 m ²
	TOTAL	116.230 m²s



Aprobado por el Pleno
de fecha 6/05/2010
El Secretario,

6.3.2. Dotaciones y Equipamientos

Tal y como se ponía de manifiesto en el resumen de la información urbanística, no existen déficits notables de dotaciones por lo que las nuevas reservas previstas no pueden cambiar la estructura del sistema dotacional. El Plan General se limita a integrar este sistema en la estructura urbana de la ciudad mediante la red de tráfico no motorizado.

Las dotaciones calificadas son las siguientes con los usos sugeridos que se indican a continuación:

Dotaciones Docentes

15	Guardería Municipal	1.250 m ²
16	Guardería Municipal	1.000 m ²
17	Parvulario "La Paz"	1.650 m ²
18	Colegio Público "de la Paz"	9.400 m ²
19	Colegio Público "Azuqueca III"	18.890 m ²
20	Colegio "Giovanni Antonio Farina"	14.100 m ²
21.1	Colegio "Virgen de la Soledad"	12.530 m ²
21.2	Parvulario	
22	Instituto San Isidro	10.800 m ²
23	Instituto Arcipreste de Hita	10.000 m ²
24	Centro de Educación Permanente de Adultos	8.175 m ²
59	Equip. Escolar Zurbarán	5.000 m ²
77	Equip. Escolar (guardería) del Lavadero	1.006 m ²
90	Barrio de Las Doscintas	850 m ²
106	Equip. Escolar C/Buendía (I)	423 m ²
107	Equip. Escolar C/ Buendía (II)	500 m ²
	TOTAL	95.574 m²s

Equipamiento Deportivo

6	Complejo Deportivo "San Miguel" (SG SU)	69.000 m ²
7	Polideportivo cubierto	2.000 m ²
8	Pista multiusos (B° Asfain)	3.008 m ²
9	Zona deportiva (B° de la Paz)	3.243 m ²
68	Equip. deportivo San Miguel	1.476 m ²
70	Equip. deportivo privado B° Vicasa	3.020 m ²
79	Equip. deportivo B° Vallehermoso	3.948 m ²
80	Equip. deportivo de Villanueva	3.120 m ²
81	Equip. deportivo Avda. de la Construcción	14.050 m ²
100	Equip. deportivo Avda. Milán	6.309 m ²
103	Equip. deportivo UP-10 Avda. de París	1.755 m ²
114	Equip. deportivo UP-9	2.677 m ²
	TOTAL	113.606 m²s



Aprobado por el Pleno
de fecha 6/05/2010
El Secretario,

Equipamiento Sociocultural

1	Casa Cultura	1.300 m2
2	Foro Cívico (SG)	6.130 m2
3	Casa de Oficios	420 m2
13	Centro Social	190 m2
60	Equip. sociocultural B° Asfain	4.264 m2
78	Equip. sociocultural B° Vallehermoso	2.632 m2
82	Equip. social Avda. de la Constitución	7.025 m2
101	Equip. social Avda. de Milán	2.849 m2
102	Equip. social Avda. de París	1.338 m2
104	Equip. social Avda. de la Industria	877 m2
132	Equip. sociocultural Avda. de Lino	1.480 m2
	TOTAL	28.505 m2s

Equipamiento Asistencial

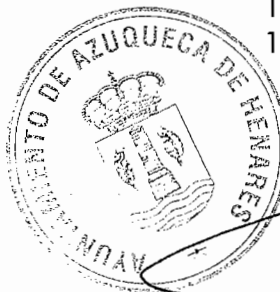
10	Residencia Tercera Edad Santa María del Henares	(sin parcela propia)
11	Residencia Tercera Edad Santa Cruz	(sin parcela propia)
12	Centro Tercera Edad Las Palmeras	1.700 m2
14	Centro Recreo Jubilados	(sin parcela)
69	Equip. asistencial San Miguel	500 m2
	TOTAL	2.200 m2

Equipamiento Sanitario

4	Centro de Salud	880 m2
5	Cruz Roja	60 m2
48	Protección Civil	361 m2
	TOTAL	1.301 m2

Equipamiento Administrativo

42	Ayuntamiento (SG)	1.000 m2
43	Área de Urbanismo (SG)	1.200 m2
44	Juzgado de Paz	(sin parcela)
45	Telefónica	(sin parcela)
46	Correos	(sin parcela)
47	Cámara Agraria	1.140 m2
49	Guardia Civil	960 m2
110	Casa Ayuntamiento (Secretario) (SG)	602 m2
141	Estación autobuses	10.747 m2
	TOTAL	15.649 m2



Aprobado por el Pleno
de fecha 6/05/2010
El Secretario,

Equipamiento Sociocultural

1	Casa Cultura	1.300 m2
2	Foro Cívico (SG)	6.130 m2
3	Casa de Oficios	420 m2
13	Centro Social	190 m2
60	Equip. sociocultural B° Asfain	4.264 m2
78	Equip. sociocultural B° Vallehermoso	2.632 m2
82	Equip. social Avda. de la Constitución	7.025 m2
101	Equip. social Avda. de Milán	2.849 m2
102	Equip. social Avda. de París	1.338 m2
104	Equip. social Avda. de la Industria	877 m2
	TOTAL	27.025 m2s

Equipamiento Asistencial

10	Residencia Tercera Edad Santa María del Henares	(sin parcela propia)
11	Residencia Tercera Edad Santa Cruz	(sin parcela propia)
12	Centro Tercera Edad Las Palmeras	1.700 m2
14	Centro Recreo Jubilados	(sin parcela)
69	Equip. asistencial San Miguel	500 m2
	TOTAL	2.200 m2

Equipamiento Sanitario

4	Centro de Salud	880 m2
5	Cruz Roja	60 m2
48	Protección Civil	361 m2
	TOTAL	1.301 m2

Equipamiento Administrativo

42	Ayuntamiento (SG)	1.000 m2
43	Área de Urbanismo (SG)	1.200 m2
44	Juzgado de Paz	(sin parcela)
45	Telefónica	(sin parcela)
46	Correos	(sin parcela)
47	Cámara Agraria	1.140 m2
49	Guardia Civil	960 m2
110	Casa Ayuntamiento (Secretario) (SG)	602 m2
141	Estación autobuses	10.747 m2
	TOTAL	15.649 m2



Aprobado por el Pleno
de fecha 6/05/2010
El Secretario,

Equipamiento Religioso

52	Ermita	200 m2
53	Iglesia Santa Cruz	1.500 m2
54	Iglesia San Francisco Javier	1.518 m2
55	Iglesia Santa Teresa de Jesús	1.000 m2
56	Iglesia San Miguel	760 m2
	TOTAL	4.976 m2

Equipamiento Multifuncional

76	UA-OD-38	3.638 m2
83	Vallehermoso	600 m2
89	Dotación La Paloma	3.060 m2
99	Barrio del Vallejo (privado)	4.988 m2
115	Camino de Meco	1.796 m2
116	Avda. del Sur (SG SR)	8.569 m2
111	La Quebradilla (I)	1.415 m2
112	La Quebradilla (II)	1.104 m2
121	Dotación Parque España	2.700 m2
133	C/ Mulhacén	5.000 m2
143	Avda. de Alcalá (SG SR)	12.362 m2
	TOTAL	45.232 m2

Equipamiento Funerario

50	Cementerio	40.800 m2
----	------------	-----------

Equipamiento Infraestructuras

Depuradora	191.560 m2
------------	------------



Aprobado por el Pleno
de fecha 6/05/2010
El Secretario,

Equipamiento Religioso

52	Ermita	200 m2
53	Iglesia Santa Cruz	1.500 m2
54	Iglesia San Francisco Javier	1.518 m2
55	Iglesia Santa Teresa de Jesús	1.000 m2
56	Iglesia San Miguel	760 m2
	TOTAL	4.976 m2

Equipamiento Multifuncional

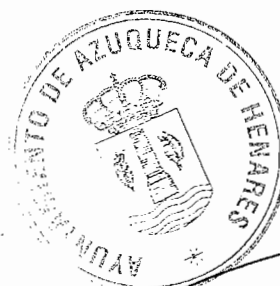
76	UA-OD-38	3.638 m2
83	Vallehermoso	600 m2
89	Dotación La Paloma	3.060 m2
99	Barrio del Vallejo (privado)	4.988 m2
115	Camino de Meco	1.796 m2
116	Avda. del Sur (SG SR)	8.569 m2
111	La Quebradilla (I)	1.415 m2
112	La Quebradilla (II)	1.104 m2
121	Dotación Parque España	2.700 m2
131	Avda. de Lyon	2.950,33 m2
132	Avda. de Lyon	1.475,10 m2
133	C/ Mulhacén	5.000 m2
143	Avda. de Alcalá (SG SR)	12.362 m2
	TOTAL	49.657,43 m2

Equipamiento Funerario

50	Cementerio	40.800 m2
----	------------	-----------

Equipamiento Infraestructuras

	Depuradora	191.560 m2
--	------------	------------



Aprobado por el Pleno
de fecha 6/05/2010
El Secretario,