

ARCHIVO

Ac. 3/04



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE  
LA ORDEN DEL CONSEJERO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE FECHA  
5-2-04  
Medida: 5-2-04  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE RÉGIMEN  
JURÍDICO Y NORMATIVA  
(P.O.F. Resolución 7704 de 14 de enero)



**MODIFICACIÓN ENERO 2003**

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANEACIÓN TERRITORIAL  
23 ENE. 2004  
REGISTRADO Y FIRMADO  
EL TÉCNICO  
INFORMANTE



## MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN LA UNIDAD DE EJECUCION



MEMORIA de Alcalá de Henares  
APROBADO PROVISIONALMENTE EN  
SESION PLENARIA DE FECHA  
21 OCT 2003 de 19...  
El Secretario General,

### ANTECEDENTES

El Plan General vigente en Alcalá de Henares desde su aprobación en 1991, contempla un área cercana al Casco Histórico, bien definida por su estructura perimetral, como unidad de ejecución para su transformación urbana.

El área denominada como AREA GAL-ROCA, por las conocidas industrias que allí se habían implantado desde los años 60 en la dinámica de ocupación de los espacios más valiosos asociados a la carretera nacional (que ya era desde entonces el eje de intercambio más dinámico del país) y que vino a representar un fenómeno urbanístico muy caracterizado, el conocido como "Corredor Madrid-Guadalajara", hoy denominado "Corredor del Henares".

Las implantaciones a lo largo del corredor tienen una historia bien definida desde la capital con el desarrollo de industrias emblemáticas que utilizan esta posición privilegiada como escaparate y símbolo de su relevancia, recurriendo a unas arquitecturas significativas, algunas hoy tristemente desaparecidas, no sin fuertes polémicas asociadas a su falta de protección (Monkey, Profiden...)

En Alcalá el proceso es similar, también con edificaciones, que al menos en sus fachadas a la vía, presentan una calidad notable pero en nuestro caso con una localización tan cercana al propio núcleo histórico de la Ciudad, que provocó una hipoteca grave en el desarrollo natural residencial que estas áreas deberían haber tenido, hasta el punto de crear un autentico "tapón" para aquel posible desarrollo en el caso de la sección de "Roca" que da frente a la antigua carretera, hoy Vía Complutense. Esta parte tiene una enorme ocupación en planta (de unas 8 hectáreas) enfrente de las murallas medievales que aún conserva el Recinto Histórico incluido en la lista del Patrimonio Mundial de UNESCO.

### EL AREA EN EL PLAN GENERAL VIGENTE

Con esta perspectiva, tanto el Plan General vigente desde 1991, como la Revisión que actualmente se encuentra al nivel de Avance, han planteado la transformación de estas áreas desde el uso industrial hacia usos mixtos (aquellos en los que pueden coexistir más de un uso global), como el industrial, terciario y comercial y de acuerdo con las previsiones del Avance citado el residencial hasta las márgenes del Arroyo Camarmilla.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE:  
LA ORDEN DEL CONSEJERO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE FECHA  
23-2-2004  
Módulo 15-2500 del Arroyo Camarmilla,  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE REGISTRO  
JURÍDICO Y NORMATIVA  
(R.D.F. Resolución 7/2004 de 14 de marzo)



DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE  
23 ENE. 2004  
DOCUMENTO INFORMATIVO  
EL LEYENTE  
FERNÁNDEZ

industriales para los que se reserva aquella parte del término municipal situada desde el arroyo hasta el término de Torrejón de Ardoz.

Así el Plan General contiene la Unidad de Ejecución nº 3 de Suelo Urbano denominada AREA GAL-ROCA que presenta como objetivo principal la transformación del uso industrial de algunas parcelas de una área colindante al Casco de la Ciudad a otros usos más propios de la centralidad de la zona. La ficha de aplicación contiene los índices de edificabilidad de 0,75 y 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para usos industriales mixtos (terciario-comercial), que para una superficie de 301.170 m<sup>2</sup> dan una superficie edificable de 176.337 m<sup>2</sup> de los que son de carácter lucrativo 174.682 m<sup>2</sup>.



La pretensión del planeamiento para transformar el área se ha demostrado inviable a lo largo de los 11 años transcurridos desde la aprobación del Plan General por la diferencia de intereses que tienen en el desarrollo urbanístico los diversos establecimientos industriales del área. Así, mientras la fábrica de Gal, S.A. precisa de un traslado y reconversión total de su sistema de producción y ello ha dado pie al Convenio suscrito con el Ayuntamiento, en el lado opuesto se encuentra la parte de Roca, S.A., situada en la Unidad de Ejecución con un tipo de instalaciones muy consolidadas que no precisan alteración alguna en el corto plazo y en una situación intermedia se encuentra la zona situada en el vértice sureste, más cercano al Casco Histórico, que al estar ocupada por instalaciones más bien precarias, han mostrado interés en la transformación urbanística, pero nunca han podido ponerla en marcha por la oposición de los que, como Roca, no tienen interés alguno en ese proceso, sino más bien cargas teniendo en cuenta la situación central que desean mantener.

#### EL CONVENIO AYUNTAMIENTO - GAL, S.A.

El Convenio suscrito con Gal, S.A. viene entonces a propiciar, por fin, la prevista transformación del área en base a las consideraciones urbanísticas citadas y también a consideraciones sociales y del asentamiento empresarial, importantes para el Municipio, ya que esta Sociedad precisa ampliar sustancialmente su producción y va a mantener su localización en Alcalá de Henares y el empleo consiguiente.

La modificación derivada del Convenio citado introduce también el uso residencial en la parte del frente de la Vía Complutense (antigua N-II) con lo que se iniciaría un proceso de recuperación de las tipologías que deberían haber presidido el desarrollo del Casco Urbano hasta el Arroyo Camarmilla, como antes se explicaba, y que dieron como resultado en la parte Sur de la Vía al conjunto urbano Puerta de Madrid que constituye el único ejemplo de urbanización y edificación ortodoxas desarrollado en Alcalá durante los años 70, merced a la iniciativa pública que lo sostuvo.

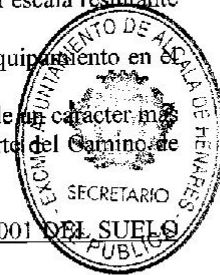
Para el desarrollo del Convenio se tuvieron en cuenta una serie de principios urbanísticos y arquitectónicos como son:

Preservar el carácter y valor ambiental actual del conjunto en el acceso al Casco Urbano, mediante el mantenimiento de los espacios libres del frente y la conservación de la crujía de fachada, arquitectónicamente significativa, de la fábrica.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE  
LA ORDEN DEL CONSEJERO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE FECHA  
5.3.84  
Madrid, 1.3.84  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE REGIMEN  
JURÍDICO Y NORMATIVA  
(P.D. de 14 de marzo)

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y  
URBANISMO  
23 ENE. 1984  
DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y  
URBANISMO  
El Secretario

- Desarrollar un esquema viario y de la edificación en una malla paralela a la Vía Complutense, en la dirección predominante de vistas hacia el paisaje urbano histórico, tanto desde las vías públicas como desde los eventuales espacios libres interiores de la edificación.
- Ajustar la edificabilidad a la tradicional, no intensiva, del entorno.
- Limitar la altura de la edificación a las 5 plantas y ático, según los principios propios del Plan General para desarrollos similares y los propios del Polígono Puerta de Madrid citado, procurando relacionar la escala resultante con la de la red viaria.
- Establecer una importante reserva para espacios libres y equipamiento en el frente de la Vía Complutense.
- Reservar para la cesión de espacios libres y equipamiento de un carácter más general las superficies de la parcela de Gal situadas al Norte del Camino de las Callejuelas - (30% del total).



LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL MARCO DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

El Convenio suscrito que da pie a la presente modificación debe hacerse simultáneamente efectivo con la tramitación de la misma y esto, a su vez, justificarse en el reciente marco legal urbanístico de nuestra Comunidad Autónoma. La Ley del Suelo establece una serie de principios para la clasificación del suelo y su desarrollo que deben tener su justificación a la hora de redactar o adaptar el planeamiento general y en consecuencia en la modificación puntual de un Plan General vigente.

De esta forma la presente modificación toma una primera medida para evitar la parálisis sufrida por el área sujeta a la Unidad de Ejecución vigente, mediante el reconocimiento de los diversos grados de transformación y consolidación de las parcelas integrantes. Para ello se excluyen de la Unidad los terrenos industriales con instalaciones consolidadas sin expectativas a corto o medio plazo de transformación, reconociendo su presencia como Suelo Urbano Consolidado de aplicación directa. Las superficies de suelo de las tres parcelas afectadas, de Oeste a Este, Mazzonni, Roca y el minipolígono del Cementerio, suponen 95.250 m<sup>2</sup> de los 301.170 m<sup>2</sup> de la actual UE-3, es decir, un 31,6% del total. Los viales existentes urbanizados (incluyendo a la vía férrea) pertenecientes a la Unidad de Ejecución suponen 17.060 m<sup>2</sup> de superficie, un 5,6 % del total.

El resto se reparte en dos Unidades de Ejecución, la UE-3A para el área de GAL con 127.600 m<sup>2</sup> y la UE-3B para el área de naves al Sureste con 63.240 m<sup>2</sup> que incluirá de forma discontinua, tres zonas destinadas a espacios libres que el Plan General prevé captar junto al Arroyo Camarmilla y entre el Minipolígono Industrial del Camino del Cementerio y el conjunto residencial adyacente al otro lado de la vía del ferrocarril (antiguo INTERPRINT).

Tenemos así un área homogénea que se puede considerar ampliable hasta el Arroyo Camarmilla según prevé el propio Avance de la Revisión, (en tramitación actualmente), sujeta a transformación de los primitivos usos industriales, en un proceso pasado en el tiempo a las necesidades de cada empresa implantada, que garantiza la convivencia de usos que el propio uso mixto del Plan General ha establecido.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE OBEDECE  
 LA ORDEN DEL CONSEJO DE  
 MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN  
 DEL TERRITORIO DE FECHA  
 18-2-94  
 Madrid, 18-2-94  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JEFA DEL SERVICIO DE REGISTRO  
 JURÍDICO Y NORMATIVA.  
 (P.D.F. Resolución 7704 de 14 de enero)

23 FEB 2001  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

El área homogénea está así claramente delimitada por el C° de Callejuelas al Norte, el Camino del Cementerio al Este, la Vía Complutense al Sur y el Minipolígono Jumapi y otras zonas de actividad al Oeste, conteniendo una parte destinada a cesiones entre el C° de Callejuelas y la Vía del Ferrocarril.

Dentro del área homogénea y de acuerdo con el art. 37 de la Ley del Suelo se establece el ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado (por su prevista transformación) que abarca la totalidad de dicha Área Homogénea.

A su vez el ámbito de actuación se divide en dos Unidades de Ejecución, atendiendo a sus diversos usos y tipologías previstos y a la obtención de los espacios libres establecidos por el Plan General. Estas Unidades de Ejecución deberán desarrollarse a través de sendos Planes Parciales, Proyectos de Reparación y de Urbanización de acuerdo con la propia Ley, bajo la modalidad de actuación integrada, y con fijación del Sistema de Ejecución para las unidades, por Compensación. Ambas unidades reúnen los requisitos exigidos en el Art. 99 de la Ley del Suelo.



La Unidad de Ejecución UE-3A - GAL, de acuerdo con los principios enumerados anteriormente, se destina al desarrollo residencial y terciario, únicamente en la parte de la propiedad actual de GAL, situada al Sur con frente a la Vía Complutense, bajo una ordenación que preserve las áreas libres en ese frente, la parte más significativa arquitectónicamente de la fábrica GAL así como las visuales de interés hacia el Casco Histórico, al modo tipológico del Polígono Puerta de Madrid que tiene una buena factura urbanística. Este desarrollo quedaría separado de la parte del Norte destinada completamente a cesiones de zonas verdes y equipo además de las que se señalan en el esquema de ordenación de la zona residencial al Sur que dispone de 95.612 m2, incluida la parte de viales a urbanizar o completar.

La edificabilidad lucrativa acordada en el Convenio de 92.246 m2 supone un coeficiente sobre la totalidad de la Unidad de Ejecución de 0,73 m2/m2 y sobre la concreta área a ordenar para usos residenciales y terciarios de 0,96 a 1,10 m2/m2, según se incluyan o no viales perimetrales. Estos índices para el uso residencial son en todo punto equivalentes a los establecidos por el Plan General para las áreas más significativas del nuevo desarrollo habido en la Ciudad en los últimos años, Sector 103 - La Rinconada - con 0,714 m2/m2 y Sector 114 Espartales Sur - con 0,728 m2/m2. Asimismo, si tomamos el área más densa a ordenar excluyendo las cesiones al Norte, se adecuan a las intensidades tradicionales del entorno (incluyendo viales, espacios libres y equipamiento) que son de 1,10 m2/m2 en el Casco Histórico (sin tener en cuenta las áreas de edificación conflictiva que alcanzan los 4 m2/m2) y a su equivalente contemporáneo y correcto del Puerta de Madrid, situado en torno a 1,00 m2/m2, de acuerdo con el planeamiento con el que se desarrolló y los cálculos comprobados sobre el parcelario existente, cumplimentándose así lo establecido en el Art. 38 4 b) de la Ley comunitaria del Suelo 9/2001..

La Unidad de Ejecución UE-3B que denominaremos por su situación como VIA TENSE-C° CEMENTERIO deberá mantener las condiciones previstas por el Plan General vigente que la destina a USOS MIXTOS, ahora con el índice de edificabilidad bruto de 0,63 m2/m2, aplicado también sobre las zonas verdes que se vinculan a la Unidad de Ejecución y coordinar su ordenación con la

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE  
LA ORDEN DEL CONSEJO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE FECHA  
5-2-04  
Madrid, 15-2-2004  
EL SECRETARIO GENERAL HACIENDO  
LA LEYA DEL SERVICIO DE REGISTRO  
JURÍDICO Y NORMATIVA  
(R.D.F. Resolución 37/04 de 14 de enero)

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE  
23 ENF  
DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE  
SECRETARIO

prevista esquemáticamente para GAL de tal modo que tenga continuidad el sistema viario hasta el Camino del Cementerio y su encuentro con la Vía Complutense.

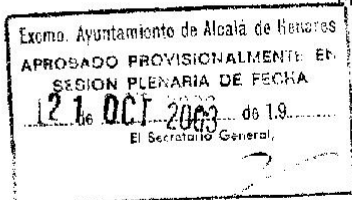
Sobre una superficie total de 63.240 m<sup>2</sup>, las zonas verdes exteriores, determinadas por el Plan General suponen una superficie de 21.990 m<sup>2</sup>, es decir un 34,7% del total, poco más de un tercio, quedando 41.250 m<sup>2</sup> para la propia ordenación interior del Plan Parcial que lo desarrolle. El índice de edificabilidad que se concentraría en la parte a pormenorizar es entonces de 0,96 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> coeficiente que ha llevado a considerar la conveniencia de admitir con limitaciones en sus porcentajes y situación el uso residencial. En concreto sobre los 39.841 m<sup>2</sup> edificables podría destinarse un máximo del tercio al uso residencial, repartiendo el resto entre usos terciarios y comerciales, incluyendo el uso hotelero entre los admisibles, todo ello para permitir tipologías de edificación hasta 5 plantas de altura en continuidad con las previstas en la Unidad de Gal.

Finalmente, se ha realizado una evaluación de la superficie edificable resultante total de la modificación propuesta junto con la existente en las parcelas industriales consolidadas (Mazzoni, Roca y Cementerio) antes pertenecientes a la U.E. 3 y que no tienen posibilidades prácticas de ampliación, obteniendo 172.250 m<sup>2</sup> edificable. Teniendo en cuenta que la edificabilidad total lucrativa permitida por el planeamiento vigente es de 174.682 m<sup>2</sup> y que también podemos considerar que la primera cifra será algo mayor por la existencia de algunas zonas con entreplantas administrativas en las industrias existentes, concluimos que no se produce incremento del aprovechamiento total ahora permitido por el planeamiento.



Alcalá de Henares, 7 de Enero de 2003  
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

*[Signature]*  
Edo. Cristóbal Vallhorrat



DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE  
LA ORDEN DEL CONSEJO DE  
MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN  
DEL TERRITORIO DE FECHA  
19-8-2004  
Madrid  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFE DEL SERVICIO DE REGISTRO  
JURÍDICO Y NORMATIVA  
(P.D.F. Resolución 7/04 de 14 de enero)

COMUNIDAD DE MADRID  
DIRECCIÓN GENERAL DE TERRITORIO Y  
PLANEAMIENTO URBANO  
23 DE FEB 2004  
DOCUMENTO ORIGINAL FIRMADO  
EL TÉCNICO  
RESPONSABLE

*[Signature]*