

Ac 184/96

ARPEGIO 

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL  
DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALA DE HENARES  
EN EL SECTOR 101 LA GARENA**

Aprobación Definitiva

Junio 1996



**MEMORIA JUSTIFICATIVA**

1. ANTECEDENTES, JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS **09 JUL 1996**

MADRID

EL SECRETARIO GENERAL **12 JUL 1996**

EL JEFE DEL SERVICIO DE  
ACTUACION ADMINISTRATIVA  
Y DESARROLLO URBANISTICO.  
(P.D. Resolución de 18.4  
1989. B.O.C.M. 5-5-1.989)

A) ANTECEDENTES:

La manifiesta voluntad de proceder al desarrollo del sector de la Garena ha sido evidenciada sobradamente por la continuada acción del sector público en hechos tan significativos, en el período más reciente, como los que van desde la tramitación de una precedente modificación de Plan General, seguida de la tramitación y aprobación del correspondiente Plan Parcial, constitución del Consorcio público de la Garena, aprobación y gestión del proyecto de expropiación, aprobación del proyecto de urbanización para el subsector sur promovido por el mencionado Consorcio, suscripción de convenios con los propietarios mayoritarios etc.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACION REGIONAL

**10 JUN. 1996**

DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACION DEFINITIVA

EL TÉCNICO  
INFORMANTE



B) JUSTIFICACIÓN:

A pesar de ello, previamente al comienzo de la fase de ejecución propiamente dicha, han surgido obstáculos insalvables, que enraizados en las propias determinaciones del actual planeamiento, impedirían la prosecución de la actuación en caso de no proceder a la modificación de aquél.

Tales impedimentos tienen su origen y se concretan principalmente en las siguientes causas y circunstancias:

- a) La puesta en marcha del campo de golf se ha visto seriamente afectada, tras su estudio pormenorizado, por su fuerte incidencia medio-ambiental: calidad de los suelos, afección del río Torote, caudal de agua necesario para su riego, aguas depuradas para el riego,.... Así mismo, esta inviabilidad del campo de golf lleva consigo la reconsideración de la vivienda unifamiliar aislada concebida indisociablemente con dicha instalación.
- b) Las nuevas directrices de Planeamiento relativas a la red de transporte de la Región Metropolitana -en particular la conversión del tramo del DRO en un eje viario de

mayor capacidad- y la modificación funcional y de trazado de los enlaces hace necesario la adecuación del sector a los nuevos trazados viarios.

- c) Inadecuación de los productos inmobiliarios derivados de los usos, tipologías y zonificación previstos en el vigente Plan General para el sector de La Garena, que afecta igualmente a los que en consecuencia fueron concretados y desarrollados en el correspondiente Plan Parcial.
- d) Las serias dificultades surgidas en la gestión de la actuación urbanística han aconsejado la reorganización del sector con una nueva propuesta de ordenación.
- e) La incertidumbre en la ubicación del nuevo apeadero por su potencial escasa demanda hace aconsejable la reordenación del Sector Sur de La Garena, de tal forma que se pueda configurar en torno a la estación un área de gran actividad.

### C) OBJETIVOS:

Todo ello hace necesario y oportuno la Modificación del Plan General con los siguientes objetivos:

1. Preservación del medio natural en el entorno del río Torote y Camarmilla, configurándose un Parque Natural alrededor del río Torote y, trasladándose el futuro Parque Equipado a las terrazas altas, reforzándose la consiguiente mejora ambiental que ello lleva consigo.
2. Facilitar el correcto ajuste en el trazado y características de los tramos del sistema general viario comprendidos dentro del sector, a las propuestas de infraestructura de movilidad metropolitana y regional, a fin de potenciar la accesibilidad general del sector y mejorar su relación y conexiones con la red urbana local.
3. Cualificación de la oferta inmobiliaria en sus productos y tipos edificatorios en relación al desarrollo y estructura poblacional y el consiguiente tamaño medio de

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL  
10 JUN. 1996  
DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACIÓN DEFINITIVA  
EL TÉCNICO  
INFLUENTE



hogar/tamaño medio de vivienda, del municipio del Alcalá de Henares y Corredor del Henares.

4. Reequilibrar la composición interna de los usos del sector, aún dentro del inicial esquema de un uso global mixto en el que los destinados a acoger actividades productivas mantienen un destacado predominio.

5. Reorganizar en el espacio del sector la disposición y ubicación de los diferentes usos para conseguir las siguientes finalidades:

- Potenciación de los usos industriales mediante su localización al Norte del Sector junto a otras áreas industriales del municipio.

- Máxima integración del sector -particularmente en su componente residencial- con el tejido urbano de Alcalá, mediante la creación en el subsector sur de un área mixta netamente urbana de residencia y actividad terciaria, en la que se concentran toda la componente residencial del sector.

- Con ello, además de reforzar la integración con el tejido urbano, se potencia la continuidad entre el sistema de espacios libres propio del área y del que se prolonga en el exterior apoyándose en el cauce de Camarmilla.

- Por último, se acrecienta la eficiencia de la dotación ferroviaria prevista (nuevo apeadero de la Garena) con la total ubicación de las viviendas y de una zona terciaria en el Sur de La Garena.

Esta modificación planteada con la consecución de los objetivos enunciados se enmarca y mantiene la naturaleza de los criterios perseguidos en el Sector de La Garena por el vigente Plan General de Ordenación Urbana, en coherencia con la Estrategia Territorial sostenida por la Comunidad de Madrid en el momento que se procede a la formación del aquel. Por tanto, esta Modificación se enmarca en el contexto del actual Plan General, no disvirtuando el modelo territorial planteado por el mismo, ya que se mantiene tales objetivos, que en enunciado sucinto son:

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

10 JUN. 1996

DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO  
INFORMANTE



- a) Creación de un área de nueva centralidad en el corredor del Henares.
- b) Recualificación y diversificación de los tejidos residenciales y productivos de Alcalá.
- c) Compleción de los sistemas infraestructurales de movilidad, tanto del sistema viario estructural de la ciudad como del requerido para la articulación del espacio metropolitano y regional (sistemas viario y ferroviario).
- d) Reforzamiento dotacional, formación de un sistema de espacios libres y regeneración ambiental y paisajística, apoyándose en los elementos naturales (cauces del Torote y Camarmilla) y propiciando la creación de un gran Parque Temático .

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL  
**10 JUN. 1996**  
DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACIÓN DEFINITIVA  
EL TÉCNICO  
IMPLEMENTANTE



## 2. ALCANCE

Pese a la profunda reorganización de usos que la presente propuesta de modificación introduce en el interior del sector, éste mantiene en lo esencial su carácter y naturaleza y con ello su función y significado territorial y urbano. Se trata pues de una modificación del vigente Plan General de carácter puntual dado que:

- no altera la estructura general de la ciudad que en aquél se define.
- no induce reconsideraciones o cambios fuera del ámbito del sector.
- no afecta al esquema de conexiones con el exterior.
- el incremento de viviendas propuesto no supone un impacto significativo de signo negativo para la oferta residencial global de la ciudad.

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

10 JUN 1996

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLEMENTE  
PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Circunscrita la modificación de Plan General que ahora se propone a los aspectos que se detectan en el siguiente apartado, cabe subrayar el mantenimiento de los que a continuación se enuncian:

- El uso global mixto y el predominio dentro del mismo de los usos industriales (que no se alteran ni en su edificabilidad ni en su aprovechamiento).
- La edificabilidad (lucrativa) y el aprovechamiento globales del sector.
- Los elementos de los sistemas generales comprendidos dentro del sector y la superficie global que se reserva para los mismos, sin perjuicio de los reajustes en el trazado y características de cada uno de ellos, si así lo requiere su adaptación a nuevas directrices y exigencias relativas a las redes de rango supramunicipal.
- Los espacios libres públicos y usos dotacionales que incluso experimentan un incremento en su superficie y una mejora en sus características de forma y posición, particularmente en lo que respecta al Parque Temático.



### 3. CONTENIDO

La modificación del Plan General que se propone, cuyas determinaciones quedan recogidas en la ficha del sector y en las de los sistemas generales que se adjuntan, se circunscribe a los siguientes aspectos:

#### a) Usos edificabilidades y tipologías

1. Eliminación del campo de golf (uso deportivo G-2)
2. Disminución de la edificabilidad asignada al uso global terciario en un 25% aproximadamente, reduciéndose desde los 178.295 m2. del Plan vigente a los 128.679 m2. propuestos.
3. Eliminación de la vivienda unifamiliar de baja densidad (aslada), como consecuencia de la supresión del campo de golf con el que estaba estrechamente vinculada.
4. Sustitución de las edificabilidades correspondientes a los usos y tipos que se suprimen, mediante transferencia al uso residencial en algunas de sus tipologías (condominio y unifamiliar de alta densidad).
5. Adecuación del tamaño de las viviendas en los diferentes tipos edificatorios a la demanda más cierta, con el consiguiente incremento que la edificabilidad resultante de las antedichas transferencias de usos y tipos, junto con la disminución del tamaño de vivienda cada uno de estos, determinan sobre el número total de viviendas del sector.

Como resumen de los puntos precedentes cabe señalar que la mencionada eliminación de usos y tipos afecta a un total de 77.861 m2. que se descomponen en:

- 29.616 m2. de terciario exento
- 20.000 m2. de hotelero

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

10 JUN. 1996

DOCUMENTO Informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO  
INFORMANTE



28.245 m2. de vivienda unifamiliar de baja densidad (aislada)

La sustitución de esos 77.861 m2. de superficie edificable se efectúa mediante su transferencia al uso residencial en los siguientes tipos:

18.164 m2. de condominio

59.679 m2. de vivienda unifamiliar de alta densidad (agrupada)

Junto a ello, la adecuación de tamaño de la vivienda determina en las diferentes tipologías del uso residencial un incremento total de 1.139 viviendas que se descompone del siguiente modo.

Residencial colectiva intensiva

(por adecuación del tamaño de vivienda)

Condominio

(por edificabilidad o transferida por adecuación del tamaño de vivienda)

Unifamiliar alta densidad

(por edificabilidad transferida y por adecuación del tamaño de vivienda)

Unifamiliar baja densidad

por supresión de esta tipología)

**TOTAL**

**Incrementos**

+ 200 viviendas

+ 429 viviendas

+ 646 viviendas

- 136 viviendas

**1.139 viviendas**



COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

10 JUN. 1976

DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO  
INTEGRANTE

6. Establecimiento de un límite absoluto en la edificabilidad (92.649 m<sup>2</sup>) y en el número de viviendas (803) correspondientes a la vivienda unifamiliar de alta densidad.

7. Limitación, dentro del uso global terciario, de la superficie máxima que puede corresponder al uso comercial exento (comercio en grandes superficies), establecida en 43.136 m<sup>2</sup>.

8. Posibilidad de reducir la intensidad del uso industrial al reubicarlo en un espacio (subsector norte) de entidad superficial notablemente superior que la originaria (subsector sur) y por tanto con mayor holgura para la configuración de piezas de carácter diversificado para los diferentes productos (industria tradicional, industria escaparate, industria tecnología, industria en parque, minipolígono, etc.).

**b) Emplazamiento y ordenación interna de los usos**



COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

10 JUN. 1996

DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACION DEFINITIVA

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

Dentro del mantenimiento del anterior esquema de subdivisión del sector - determinado por la existencia de un elemento de separación longitudinal de gran potencia (actual autovía A-2)- en dos subsectores al norte y al sur de la misma, se establece un modelo general de emplazamiento de usos que sitúa en el norte el Parque Temático y los usos industriales y concentra en el sur los usos residenciales y terciarios (en sus diferentes componentes de oficinas, comercio, servicios, dotaciones privadas etc), así como los equipamientos y dotaciones públicas.

Cabe subrayar que pese a la concentración de todo el uso residencial en el subsector sur y pese al incremento experimentado en el número total de viviendas, la densidad bruta del área propiamente residencial resulta moderada ya que se sitúa en torno a las 40 viviendas/Ha.

**c) Sistemas generales**

La modificación propuesta mantiene la extensión total del suelo reservado para el conjunto de los sistemas generales situados en el ámbito del sector, si bien posibilita los ajustes en el trazado, características y superficies de cada uno de ellos, para su adaptación a las directrices y exigencias de rango superior, las cuales deberán recogerse y concretarse en el Plan Parcial. A ese propósito de adaptación obedecen las especificaciones sobre la sección

10 JUN. 1996

DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

d)

y el carácter de los enlaces relativos al sistema general viario que se reflejan en la parte gráfica de la ficha del sector.

#### **Dotaciones públicas y sistemas de espacios libres**

Como consecuencia de las modificaciones descritas anteriormente, particularmente de las que afectan al número total de viviendas del sector y a la superficie estimada para los demás usos globales en sus nuevos emplazamientos, se han incrementado las superficies correspondientes a las reservas de espacios libres y dotaciones públicas, con arreglo a lo que al respecto dispone el vigente Reglamento de planeamiento, partiendo además de los criterios e hipótesis que a continuación se exponen como explicación y justificación de lo que al respecto contiene la ficha del sector:

- 1) Las cifras correspondientes a cada uno de los usos dotacionales se han obtenido por agregación de las que resultan de la aplicación de los estándares del Reglamento de Planeamiento, por separado, a cada uno de los tres usos globales.
- 2) La superficie de cada uno de los usos dotacionales que corresponde al uso residencial se ha obtenido a partir del número de viviendas, que al ser superior a 2.000 exige aplicar los estándares correspondientes a conjuntos entre 2.000 y 5.000 viviendas.
- 3) La superficie dotacional correspondiente al uso industrial se ha obtenido considerando que la superficie bruta de este uso es el resultado de restar a la superficie del subsector norte la que como mínimo (57 Ha.) corresponde al Parque temático.
- 4) La superficie dotacional correspondiente al uso terciario (en situación 2) se ha obtenido considerando que la superficie bruta de suelo de dicho uso es la que resulta de aplicar a la superficie del



subsector sur la misma proporción que la existente entre la superficie edificable de ese uso y la del total del subsector (es decir la suma de las superficie edificables residencial y terciaria).

- 5) Se ha incrementado la superficie de espacios libres que figura en la ficha que se modifica y se ha comprobado que la diferencia entre ella y las 57 Has. que como mínimo ha de tener el Parque temático es superior a la que resultaría de la aplicación de los estándares del Reglamento de Planeamiento a cada uno de los tres usos globales, incluido el incremento que a razón de 5 m<sup>2</sup>/habitante se ha imputado suplementariamente a los estándares correspondientes al uso residencial.
  
- 6) Al haberse incrementado sensiblemente la superficie de las reservas dotacionales y al mantenerse los índices de edificabilidad que figuran en la ficha que se modifica, resulta una superficie edificable de usos dotacionales no lucrativos notablemente superior, también, a la que figuraba en dicha ficha. Como consecuencia, la superficie edificable total (de usos lucrativos y no lucrativos), experimenta cierto incremento así como el "índice de intensidad" del sector (que pasa de 0,300 a 0,326).

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

10 JUN. 1996

DOCUMENTO informado FAVORABLEMENTE  
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

