

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEDERO  
DE OBRAS PUBLICAS  
URBANISMO Y TRANSPORTES DE  
FECHA 09 AGO. 1996

A 215/96

MADRID 02 SET. 1996

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA SOBRE LA CLAVE DE APLICACIÓN DE LOS TERRENOS DENOMINADOS "ESTELA II", SÍTIO DEL CENTRO DE ARTESANÍA.**

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA  
DEL SERVICIO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO,  
(P.D. Resolución de 18.4  
1989. B.O.C.M. 5-5-1989)

7252  
(mo3EstII)  
Obras

**MEMORIA COMPLEMENTARIA**

**1º.- INFORMES DE ORGANISMOS COMPETENTES**

Una vez aprobada la Modificación de referencia por el Pleno del Ayuntamiento, de forma inicial con fecha 16-01-96, y de forma provisional con fecha 21-03-96, como resultado del transcurso del periodo de exposición publica sin haber tenido reclamación o alegación conocida, de común acuerdo con la Consejería de Obras Publicas, Urbanismo y Transportes de la CAM, se remitió el expediente a los Organismos, Consejería de Transportes, Consejería de Educación y Cultura, Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional, todas de la CAM, así como a la Confederación Hidrografica del Tajo, con objeto de disponer de los respectivos informes a la Modificación planteada.

Como consecuencia de los términos de cada una de ellas, cabe concretar :

**1º-1.- Informe de la Consejería de Transportes.**

No hay objeciones ni dificultades para asumir el compromiso que de dicho Informe se deduce, por cuanto la existencia de las dos rotondas o glorietas de circulación continua, permiten todos los movimientos y accesos necesarios, con el concurso de los carriles de aceleración y desaceleración que oportunamente serán solicitado en expediente y proyecto adecuado, ante las misma Consejería.

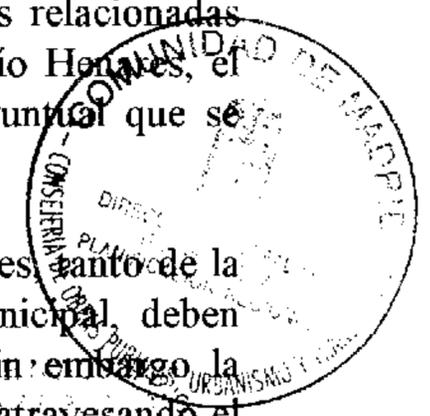
**1º-2.- Informe de la Consejería de Educación y Cultura.**

Así mismo, y en el caso de tramitación de Licencias de nueva edificación, es siempre preceptivo la obtención de Informe Arqueológico por parte de la citada Consejería, de acuerdo con la Normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, no existiendo por lo tanto objeción alguna al compromiso que de ello se deriva.

**1º-3.- Informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional.**

Constituye el Informe de mayor consecuencia, por cuanto llega a considerar la modificación y en el fondo sustancial, la consideración de suelo Urbano que adquirirían los terrenos, supeditado al cumplimiento de las condiciones relacionadas con las redes de saneamiento y las bandas de protección del cauce del río Henares, el cual deberá tener el "oportuno reflejo en el texto de la Modificación Puntual que se tramita", como así expresa en el propio informe.

Es evidente que la infraestructura de vertidos de las aguas residuales, tanto de la futura zona urbana, Centro de Artesanía, como las del Cementerio Municipal, deben cumplir las condiciones generales a esa condición de suelos urbanos, sin embargo, la solución técnica que consiga conectar con la red municipal de colectores, atravesando el río por el mismo puente de Zulema, para llegar a las instalaciones de depuración de aguas residuales que existen aguas abajo del mismo río, deben ser consecuencia de los



5 JUL 1996  
DOCUMENTO informativo FACILITADO para la APROBACION DEFINITIVA  
EL TECNICO RESPONSABLE

oportunos instrumentos técnicos y económicos definidos por la Sección de Infraestructuras Municipal, habida cuenta de la complejidad de la obra frente a determinadas leyes y condiciones físicas.

En cualquier caso debe entenderse que la voluntad está puesta y la iniciativa municipal es consecuente con el objetivo y aprobación que se pretende, así como con la revegetación y acondicionamiento medioambiental de una banda de 50 metros, paralela al cauce del río, como así se indica en nuevo plano de Códigos nº 153, en el cual se señala el área de movimiento de posibles futuras edificaciones.

#### 1º-4.- Informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Vuelve a coincidir este último informe con lo expresado en el anterior, apuntando la alternativa de depuradora independiente en la margen izquierda como solución secundaria.

Para no extenderse en mayores conjeturas, cabe la misma conclusión del párrafo expresado en negrita del anterior apartado.

#### 2º.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

Siguiendo el mismo orden de apartados del texto de la Ordenanza 40 de las Normas Urbanísticas del PGOU, caben en este caso las siguientes precisiones :

##### 2º-1.- Alturas de la edificación.

La altura de la edificación mantendrá la existente como límite de preferencia, sin cambiar el máximo de 12 mts para casos de nueva edificación debidamente justificados.

##### 2º-2.- Edificabilidad.

La edificabilidad admisible resulta del cómputo de la que existe y de las previsiones que de forma objetiva puede ser necesaria, de acuerdo con las siguientes cifras, teniendo en cuenta que la superficie total del ámbito es de 49.060,00 m<sup>2</sup> y que el área de movimiento de la edificación se reduce a 27.276,00 m<sup>2</sup> :

Superficie	Edificac. actual	Ampliación	Máximo previsto	Índice edificab.
Ocupación	7.070,00 m <sup>2</sup>	4.000,00 m <sup>2</sup>	11.070,00 m <sup>2</sup>	0,225 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Construida	8.435,00 m <sup>2</sup>	7.500,00 m <sup>2</sup>	15.935,00 m <sup>2</sup>	0,325 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

Los índices de edificabilidad resultantes, deben considerarse como resultado de las previsiones planteadas, respecto a la superficie total del ámbito del área considerada, constatando que premeditadamente son inferiores a los parámetros de la Clave 40 del PGOU., del orden de un tercio de la edificabilidad construable.

Se adjunta plano a escala de la edificación existente y previsible.

##### 2º-3.- Usos pormenorizados.

Se admiten los mismos del texto de la Clave 40 del PGOU.

Alcalá de Henares, 02 de Julio de 1996  
El Arquitecto Municipal, Miguel Rosado.



COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,  
URBANISMO Y MANTENIMIENTO  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y MANTENIMIENTO  
5 JUN 1996  
El Técnico  
INFRAESTRUCTURAS

*Miguel Rosado*