



# Comunidad de Madrid

Consejería

Año 20

Referencia Expte. 128.402/00

Objeto MODIFICACIÓN DEL PGOU

RELATIVA "ALTURA MÁXIMA DE LA

EDIFICACIÓN"

ALCALÍA DE HENARES

COMISION DE URBANISMO  
DE MADRID  
ACUERDO Nº 4/01

ARCHIVO

Ac.4/01

APROBADO POR DECISION DEL  
CONSEJO DE GOBIERNO DE MADRID  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
FECHA 14-9-2001  
Madrid, 28-2-2001  
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NO. 14/COMUNIDAD BOCM 515/01  
Resolución 14/01



**MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.-**

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE GOBIERNO TÉCNICO,  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN URBANA

23 ENE. 2001

DOCUMENTO FIRMADO

EL TÉCNICO  
RESPONSABLE



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO INICIALMENTE EN  
SESION PLENARIA DE FECHA  
20 de JUNIO 2000  
El Secretario General,

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO REVISIONALMENTE EN  
SESION PLENARIA DE FECHA  
19 de JUNIO 2000  
El Secretario General

**Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares**

Plaza de Cervantes, 12 - 28801 - Telef.: 888 33 00

URBANISMO / LICENCIAS

**MODIFICACION PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.-**

**PREAMBULO.-**

La práctica en la aplicación del P.G.O.U., nos indica las carencias ó inconcreciones que afectan a determinados aspectos de las Claves a Ordenanzas edificatorias.

El problema que abordamos se centra en una doble vertiente. De una parte las contradicciones que el documento urbanístico contiene en algunas de sus partes que hacen cuestionar la aplicación de parámetros que afectan a alturas mínimas y máximas de las edificaciones residenciales con la altura total de algunas de estas Ordenanzas, y que más adelante concretaremos.

El otro aspecto a analizar es menos concreto desde la aplicación de una Ordenanza y se enmarca en cuestiones de apreciación urbanística y su implicación en la escena urbana. Afectaría a la inserción de la edificación en su entorno, en áreas edificadas y su relación con los edificios inmediatos a él desde una perspectiva urbanística.

En la medida que el P.G.O.U. abarca la totalidad del Suelo Urbano Consolidado, edificado en el transcurso del tiempo, se ha detectado que en casos concretos, el concepto de altura máxima utilizado se ha mostrado demasiado generalista e inflexible, para dar respuesta a problemas puntuales relacionados con la edificación y su entorno que a mi juicio parecen importantes de tenerse en cuenta. Esta ausencia de matices de la normativa actual, contrasta por el tratamiento dado para casos similares por las antiguas NN.SS., ó por planeamientos en vigor como son los diversos P.E.R.I.S ó el Plan Especial de Protección del Casco Histórico más reciente. En estos documentos la altura de la edificación en enclaves consolidados debe guardar una relación con las alturas de edificios colindantes de manera que la nueva edificación se inserte razonablemente en las alturas circundantes, guardando relación con ellas, mitigando percepciones no deseadas de medianerías o sirviendo de elemento de transición en los frentes de calles en un lógico deseo por diseñar de la mejor manera posible la escena urbana. Como es obvio y los mismos documentos antes aludidos ponen de manifiesto, esta excepcionalidad en el tratamiento de la altura del edificio, no superen un aprovechamiento extra o exceso de edificabilidad, sobre la máxima permitida.

Estos criterios de interpretación que no fueron previstos en la Normativa del P.G.O.U. y que en reiteradas ocasiones hemos considerado necesarios, son los que tratamos de subsanar con esta modificación, tomando como invariantes las siguientes premisas:

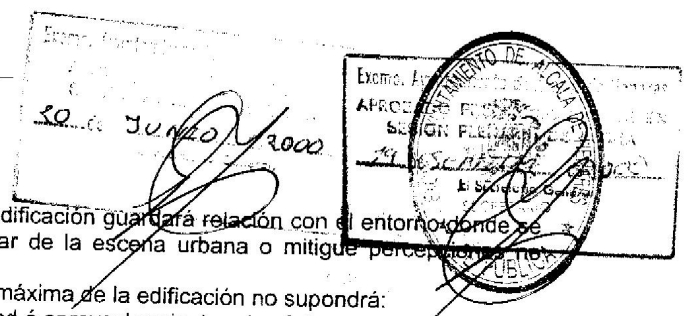
COMUNIDAD DE MADRID  
URBANISMO Y TRANSPORTE  
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACION REGIONAL

23 ENE. 2001

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

SECRETARÍA GENERAL DE LICENCIAS



- La altura máxima de la edificación guardará relación con el entorno donde se ubique y a los efectos de mejorar de la escena urbana o mitigue percepción por los desables.
- Este exceso de la altura máxima de la edificación no supondrá:
  - Mayor edificabilidad ó aprovechamiento urbanístico.
  - Aumento del número de alturas previstas en la Ordenanza de Aplicación.

En el otro aspecto que esta Modificación trata y que se refiere a los casos de aplicación de los criterios y parámetros establecidos con carácter general que afectan a la altura interiores de las edificaciones residenciales, se observa, como hemos señalado, una contradicción con los parámetros de algunas Claves de aplicación. Concretamente las Claves 07 y 06, determinan unas alturas máximas, que se incumplen sistemáticamente, si se aplican las alturas mínimas o máximas interiores que se reflejan en las condiciones generales de la edificación. Esta situación, fácilmente entendible puede subsanarse si la altura máxima de cada una de las Claves, es el resultado de la aplicación de la media de los parámetros contenidos en los artículos 5.1.28 y 5.1.29 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

El resultado sería la elevación de la altura de un metro en ambos casos, que repercutiría de manera especial en las plantas bajas de los edificios, donde la posible ubicación de los usos comerciales permitidos en cada una de las Claves, necesita una altura mínima libre inferior a tres (3) metros, según se determina en el artº 5.6.3 d, Condiciones de los Locales del Uso Comercial.

**MODIFICACIONES:**

- En consecuencia se proponen modificar los siguientes artículos:
- SECCION 10.- ALTURA MAXIMA DE LA EDIFICACIÓN.  
Artículo 5.1.31.- Definición.
  - CAPITULO 7.- CLAVE 06.- RESIDENCIAL EN BARRIOS.-  
Artículo 6.7.8.- Alturas de la Edificación . Página-387.
  - CAPITULO 8.- CLAVE 07.- RESIDENCIAL EN ENSANCHE.  
Artículo 6.8.8.- Alturas de la Edificación. Página 392.



Alcalá de Henares, 11 de Mayo de 2.000  
**EL ARQUITECTO MUNICIPAL**  
**JEFE DE LA SECCION DE LICENCIAS**

*[Handwritten Signature]*  
 Fdo: Antonio Tornero

