

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES.
AMBITO COMPRENDIDO ENTRE LA CALLE NUESTRA,
SEÑORA DE LA ESPERANZA Y PASEO DE LAS MORERAS.**

MEMORIA.-
DOCUMENTACIÓN VIGENTE.-
DOCUMENTACIÓN MODIFICADA.-
CONVENIO URBANÍSTICO.-
INFORMES SECTORIALES.-

SERVICIO DE PLANEAMIENTO
ARQUITECTO MUNICIPAL,
MIGUEL ROSADO GÁMIR.

MAYO 2005

Y TRIPLENARIO DE LA EDICIÓN DE "EL QUIJOTE"

Alcalá de Henares, 28011 Alcalá de Henares Telf.: 915 283 300



BD

Expte.: Ni: 10/400981.9/06, Ref SAP 67/06 y SAP:41/06

REGISTRO DE SALIDA
Ref:10/418518.9/06 Fecha:28/06/2006 11:04


Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio
Reg. C. Medio Ambiente y Ord. Territorio
Destino: Ayuntamiento de Alcalá de Henares

PROPUESTA:

A la vista del contenido del informe precedente relativo a Modificación Puntual en el ámbito comprendido entre la calle Nuestra Señora de la Esperanza y el Paseo de las Moreras, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, de conformidad con la legislación aplicable, procede dar traslado del mismo al Ayuntamiento de Alcalá de Henares (SAP 67/06) y al Servicio de Planeamiento y Control de Madrid Metropolitano de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, a los efectos de su toma en consideración en el correspondiente expediente.

Madrid, 26 de Junio de 2006

**EL DIRECTOR GENERAL DE
ARQUITECTURA Y VIVIENDA**


Fdo. : Juan Blasco Martínez

BD



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

**Dirección General de Arquitectura
y Vivienda**
Servicio de Arquitectura y Patrimonio

EXPTE. Nº: 10/400981.9/06, Refª SAP 67/06 y SAP:41/06

ASUNTO: Modificación Puntual en el ámbito comprendido entre la calle Nuestra Señora de la Esperanza y el Paseo de las Moreras, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

REMITENTE: - Ayuntamiento de Alcalá de Henares (SAP 67/06).
- Servicio de Planeamiento y Control de Madrid Metropolitano de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional (SAP 41/06).

INFORME: El expediente presentado propone la descatalogación de un conjunto de 65 viviendas en bloque de dos plantas, década 50/60, catalogadas con ficha nº 050 "Barrio de las Moreras", Ambiental A1, cuyo valor a proteger es la "envolvente exterior de la estructura original".

El Ayuntamiento, justifica esta propuesta diciendo que se trata de "inflaviviendas con graves indicios de falta de estabilidad", que mediante sistema de expropiación incluido en el Ámbito de Actuación (A.A.U.VIV.00.V.) quiere demoler para edificar nuevas viviendas acordes al aprovechamiento de la ordenanza que le corresponde. También hace la observación que "la edificación no responde a un proyecto original unitario que pudiera considerarse con valor tipológico".

Realizada visita al ámbito se hace la observación de que el bloque de viviendas ha sufrido sucesivas intervenciones, no ofreciendo en la actualidad un valor ambiental suficiente para ser mantenido en el Catálogo de Alcalá de Henares.

CONCLUSIÓN:

Este Servicio de Arquitectura y Patrimonio en lo que es materia de competencia de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, informa favorablemente la Modificación Puntual en el ámbito comprendido entre la calle Nuestra Señora de la Esperanza y el Paseo de las Moreras, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

Madrid, 26 de Junio de 2006

EL ARQUITECTO INFORMANTE

Fdo.: Eduardo Paniagua

Vº Bº
EL JEFE DEL SERVICIO DE
ARQUITECTURA Y PATRIMONIO

Fdo.: Felipe Prieto Granda

BD

INFORME DEL ÁREA DE VÍAS PECUARIAS SOBRE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE HENARES EN EL ÁMBITO DE SUELO URBANO DENOMINADO NTRA. SRA. DE LA ESPERANZA Y Pº DE LAS MORERAS EN MATERIA DE DOMINIO PÚBLICO PECUARIO

Con fecha de registro de entrada de 25 de noviembre 2005, se recibe escrito del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, solicitando informe sobre el asunto de referencia.

CONTENIDO DE LA PROPUESTA

La modificación consiste en la descatalogación del Catálogo de Bienes de una zona de viviendas, para la construcción de nueva edificación y el realojo de los propietarios. Según la nueva ficha de condiciones particulares del ámbito de actuación:

se llevará a cabo una reordenación del ámbito de actuación, con reubicación del campo de fútbol, ampliación de la anchura de la calle nuestra señora de la esperanza hasta los diez metros, y ubicación de la nueva edificación con seis plantas en la alineación de la ronda fiscal.

SITUACIÓN DE LA VÍA PECUARIA

La vía pecuaria denominada Colada de Lavapellejos, coincide en parte con la traza de la calle Ronda Fiscal que es límite sur del ámbito.

El deslinde de esta vía pecuaria se aprobó el 12 de marzo de 1947, con una anchura variable y en la zona de actuación tiene una anchura de 10-12 metros según copia del plano que se adjunta a escala 1:5.000 del Fondo Documental de Vías Pecuarias.

La nueva ubicación de las viviendas deberá respetar esta anchura.

Se informa en materia de vías pecuarias que previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial del ámbito se remitirá copia del documento a la Dirección General de Agricultura y Desarrollo Rural para su informe, teniendo en cuenta que el ámbito limita o incluye al sur la vía pecuaria y que deberá respetarse su integridad superficial, trazado, continuidad y características conforme a lo establecido en la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 7 de abril de 2006

**EL DIRECTOR GENERAL DE AGRICULTURA
Y DESARROLLO RURAL**


Fdo.: Luis Sánchez Álvarez

EMF/ARE/JAM

Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional
C/ Maudes 17
28003 - Madrid

BD



**CARTOGRAFIA DE
VIAS PECUARIAS
CON CARÁCTER
INFORMATIVO**

BD
E.C.D.C.
1:5.000
Hoja
560
4-2



REF.: SPP/JEB

EXPEDIENTE: 616/05

ASUNTO: Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares en el ámbito de Suelo Urbano denominado Nuestra Señora de la Esperanza y Paseo de las Moreras.

INTERESADO: Ayuntamiento de Alcalá de Henares
Plaza Cervantes, nº 12
28801-Alcalá de Henares
MADRID

MUNICIPIO: Alcalá de Henares.

Con fecha 24 de noviembre de 2005, se recibe en esta Dirección General de Patrimonio Histórico escrito del Ayuntamiento de Alcalá de Henares por el que se solicita informe sectorial, en el ámbito de las competencias de la Consejería de Cultura y Deportes de la Comunidad de Madrid, para la Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares, en el ámbito de Suelo Urbano denominado Nuestra Señora de la Esperanza y Paseo de las Moreras, adjuntándose la documentación correspondiente.

Examinada la documentación presentada, la Carta Arqueológica y demás documentación arqueológica existente en los Archivos de la Dirección General de Patrimonio Histórico sobre el municipio de Alcalá de Henares, los Servicios Técnicos Informan lo siguiente:

"En el Solar sito en la carretera Pastrana c/v Ronda Fiscal de Alcalá de Henares, limítrofe por el Oeste con el proyecto de referencia que nos ocupa, se efectuó en el año 1995 una actuación arqueológica previa a la realización de un bloque de viviendas. Del análisis de la peritación arqueológica y de la estratigrafía se pudieron identificar tres momentos o fases en el solar: fase I, a ella pertenecen las unidades estratigráficas superiores y se corresponde con las labores de derribo y explanación de una fábrica de cerámica, efectuadas en 1995; fase II, a ella pertenecen las estructuras, tales como solados, muros u galerías conductoras de aire caliente de la fábrica, datándose en los inicios de la segunda mitad del siglo XX; fase III, a ella pertenecen las unidades inferiores que están en contacto con los niveles estériles, y se trata de un nivel de sedimentación, bastante homogéneo en todo el solar, que se formaría durante la edad media y moderna. Por otro lado, no se han localizado restos paleontológicos. Así, a continuación fue realizado el bloque de viviendas citado anteriormente.

Se comprueba que el proyecto de Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares, en el ámbito de Suelo Urbano denominado Nuestra Señora de la Esperanza y Paseo de las Moreras se localiza en la parte centro sur de la ciudad de Alcalá de Henares, sobre una terraza baja de la margen derecha del río Henares, que en la última mitad del siglo XX ha sufrido importantes transformaciones de urbanización. Además, la zona afectada por el proyecto se encuentra en el "Barrio de las Moreras" y está considerado en el PGOU vigente de Alcalá de Henares (1991) como bien Catalogado nº 050 con protección de la envolvente exterior, incluido en el Listado de bienes

BD



protegidos, en el plano nº 7, hoja 171 del planeamiento vigente y en la ficha correspondiente al número señalado. Asimismo se encuentra en el plano nº 5, hoja 142 del Plan General con el código U.VIV.06.I, es decir se considera como suelo urbano de dominio privado (U), con el uso global de viviendas (VIV), la ordenanza residencial en barrios (06) y bajo la modalidad de aplicación directa (I).

La Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares, en el ámbito de Suelo Urbano denominado Nuestra Señora de la Esperanza y Paseo de las Moreras tiene una evidente razón de interés social. Así, el objetivo prioritario es la sustitución de un conjunto de viviendas existentes (infra-viviendas) con graves indicios de falta de estabilidad, por una nueva edificación que permita el realojamiento de los propietarios afectados sin coste alguno para ellos dada la situación social y económica de los mismos. Además, con el proyecto se pretende conseguir una remodelación del perfil urbano del área homogénea circundante, aumentando las reservas dotacionales. La superficie bruta de la Unidad de Actuación es de 13.591,15 metros cuadrados. En consecuencia, es necesario justificar la exclusión del Catálogo, el cambio de Código que permita una edificación coherente con el aprovechamiento medio del área homogénea donde se encuentra, para terminar con la delimitación de un Ámbito de Actuación definido por nueva Ficha de Condiciones Particulares que posibilite la gestión urbanística del mismo con arreglo a las estipulaciones del convenio realizado entre el Ayuntamiento y la Comunidad de Vecinos.

El área de referencia se encuentra en una zona considerada de alto potencial arqueológico y paleontológico del PGOU de Alcalá de Henares. Concretamente está ubicada en un Área de Protección Arqueológica C, muy próxima al B.I.C. "Ciudad Romana de Complutum" declarado con categoría de Zona Arqueológica. En este municipio se han podido recoger evidencias concretas de su ocupación humana y del aprovechamiento y transformación del territorio que han dejado estos grupos al menos en 68 lugares que han constatado restos pertenecientes a diversos periodos culturales, desde época paleolítica hasta nuestros días, recogidos en fichas de la Carta Arqueológica. Además, el yacimiento 5010 "Alcalá de Henares" de la Carta Arqueológica (Casco Histórico de Alcalá de Henares), con una amplia secuencia cultural que alcanza desde época romana hasta nuestros días, se encuentra próximo a la zona del proyecto de referencia por el Norte.

Por ello, se estima necesaria la realización de un Estudio Arqueológico previo a la ejecución de cualquier tipo de obra que suponga remoción de terrenos bajo rasante (subsuelo), en la zona afectada por el Proyecto de referencia, todo ello para valorar la incidencia sobre los bienes patrimoniales y elabore una propuesta de protección.

Dicho Estudio se realizará por parte de un equipo multidisciplinar, previamente autorizado por esta Dirección General de Patrimonio Histórico. Para la realización del citado Estudio, este Área de Protección permite la consulta de la información arqueológica y paleontológica referida al municipio de Alcalá de Henares que se encuentra en nuestros archivos, siempre que la misma se lleve a cabo por profesionales de la Arqueología y la Paleontología".

BD



Dirección General
de Patrimonio Histórico
CONSEJERÍA DE CULTURA Y DEPORTES

Comunidad de Madrid



A la vista del informe técnico transcrito y en virtud de lo preceptuado en los artículos 24.1 y 31 de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y en los artículos 59.2 b), 67 y 68, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** el Proyecto de referencia con la prescripción de que efectúe un Estudio Arqueológico previo a la ejecución de cualquier tipo de obra que suponga remoción de terrenos bajo rasante (subsuelo), en la zona afectada por el Proyecto de referencia, todo ello para valorar la incidencia sobre los bienes patrimoniales y elabore una propuesta de protección.

Dicho Estudio se realizará por parte de un equipo multidisciplinar, previamente autorizado por esta Dirección General de Patrimonio Histórico. Para la realización del citado Estudio, esta Área de Protección permite la consulta de la información arqueológica y paleontológica referida al municipio de Alcalá de Henares que se encuentra en nuestros archivos, siempre que la misma se lleve a cabo por profesionales de la Arqueología y la Paleontología.

Los contenidos del Estudio del Patrimonio Arqueológico deben estar supervisados y seguir las directrices de los Servicios Técnicos de esta Dirección General. Para ello se solicitará Hoja Informativa al Área de Protección del Patrimonio Arqueológico, Etnográfico y Paleontológico.

Madrid, a 12 de enero 2006.

La Jefe de Área,

Fdo.: Belén Martínez Díaz.

BD