

## 5. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Las industrias instaladas en Alcalá de Henares, se encuentran en la actualidad muy próximas al Casco Histórico o a otras áreas de uso residencial ya consolidadas.

Conforme a lo dispuesto en el vigente planeamiento de Alcalá de Henares, el parque lineal verde del Arroyo Camarmilla establece la línea que separa el ámbito residencial del productivo, no obstante existe una gran necesidad de crear suelo con uso residencial donde albergar una población que sobrepasa los 200.000 habitantes, y en consecuencia de crear establecimientos escolares, aconsejan el traslado de este límite hacia el oeste.

La presente Modificación Puntual surge con el fin de dar solución a un problema ocasionado por la propia ordenación de Alcalá de Henares, siendo preciso concentrar el uso industrial del municipio de forma agrupada, de tal manera que no queden "islas industriales" cercadas por zonas residenciales.

Este es el entorno en el que se halla actualmente el Polígono 29 y la Unidad de Ejecución 20 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares de 1991.

Este hecho, es lo que provoca la necesidad de proceder con un cambio de uso, alternándose el uso industrial por un uso residencial, constituyéndose simultáneamente una única área homogénea formada por dos Unidades de Ejecución, denominadas Unidad de Ejecución 20-A y Unidad de Ejecución 20-B.

De este modo, se puede contemplar el Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares que se está tramitando, dónde se contempla el destino residencial que tendrá tanto el Polígono 29 y la Unidad de Ejecución 20, como todos los sectores circundantes.

Por tanto, con la presente Modificación Puntual, lo único que se pretende es solucionar un problema existente y real en un tiempo satisfactorio que resuelva la situación actual, sin tener que esperar a la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU.

A continuación se detalla la situación urbanística actual que motiva el cambio del uso, y la descripción de la Modificación propuesta.

### 5.1. SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares aprobado definitivamente por Orden dictada por el excelentísimo señor Consejero de Política Territorial, con fecha de 5 de junio de 1991, establecía como usos cualificado para el Polígono 29 y la Unidad de Ejecución 20 el uso industrial.

**ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCALÁ DE HENARES EN EL ÁMBITO DENOMINADO POLÍGONO 29 Y UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 20**

---

El artículo 1.2.32 de las NNUU definen como Unidad de Ejecución y Polígono del modo que sigue:

- Unidad de Ejecución: ámbito mínimo de ejecución del planeamiento en suelo urbano, salvo cuando se trate de la ejecución de sistemas generales o de algunos de sus elementos o actuaciones aisladas, delimitado para permitir la justa distribución entre los propietarios de los beneficios y cargas de planeamiento. En suelo urbano, las Unidades de Ejecución podrán ser discontinuas.
- Polígono, que es el ámbito de ejecución del planeamiento en que se dividen los sectores, y que tienen entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación; es susceptible de asumir cesiones de suelo derivadas de las exigencias del planeamiento, y hace posible la distribución de los beneficios y cargas de la urbanización; permitiendo actuaciones independientes y autosuficientes en lo que se refiere a la accesibilidad, servicios urbanos, equipo y espacios libres.

Tal y como establece el acuerdo de aprobación inicial de la presente Modificación Puntual de 19 de abril de 2005, el PGOU, introduce en las "Unidades de Ejecución la número 20 con el objetivo de regularizar la volumetría del sector 29 donde se encuentra la Fábrica de la Seda de Barcelona, y completar la evolución de las necesidades industriales que en buena lógica de aquel momento histórico, pudo preverse".

La actual Unidad de Ejecución 20 tiene como objeto, conforme a lo establecido en su ficha correspondiente, consolidar el uso industrial en el suelo vacante situado al norte de las instalaciones de la Seda de Barcelona, planteando en una unidad de ejecución el sistema de compensación con un índice neto de edificabilidad de 3 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>, advirtiéndose que uno de los objetivos es la regularización del posible exceso de volumen que parecía existir en aquellas edificaciones existentes del conjunto fabril de la Seda de Barcelona, de forma tal que la citada UE albergaría y tiene reconocido exclusivamente el posible exceso.

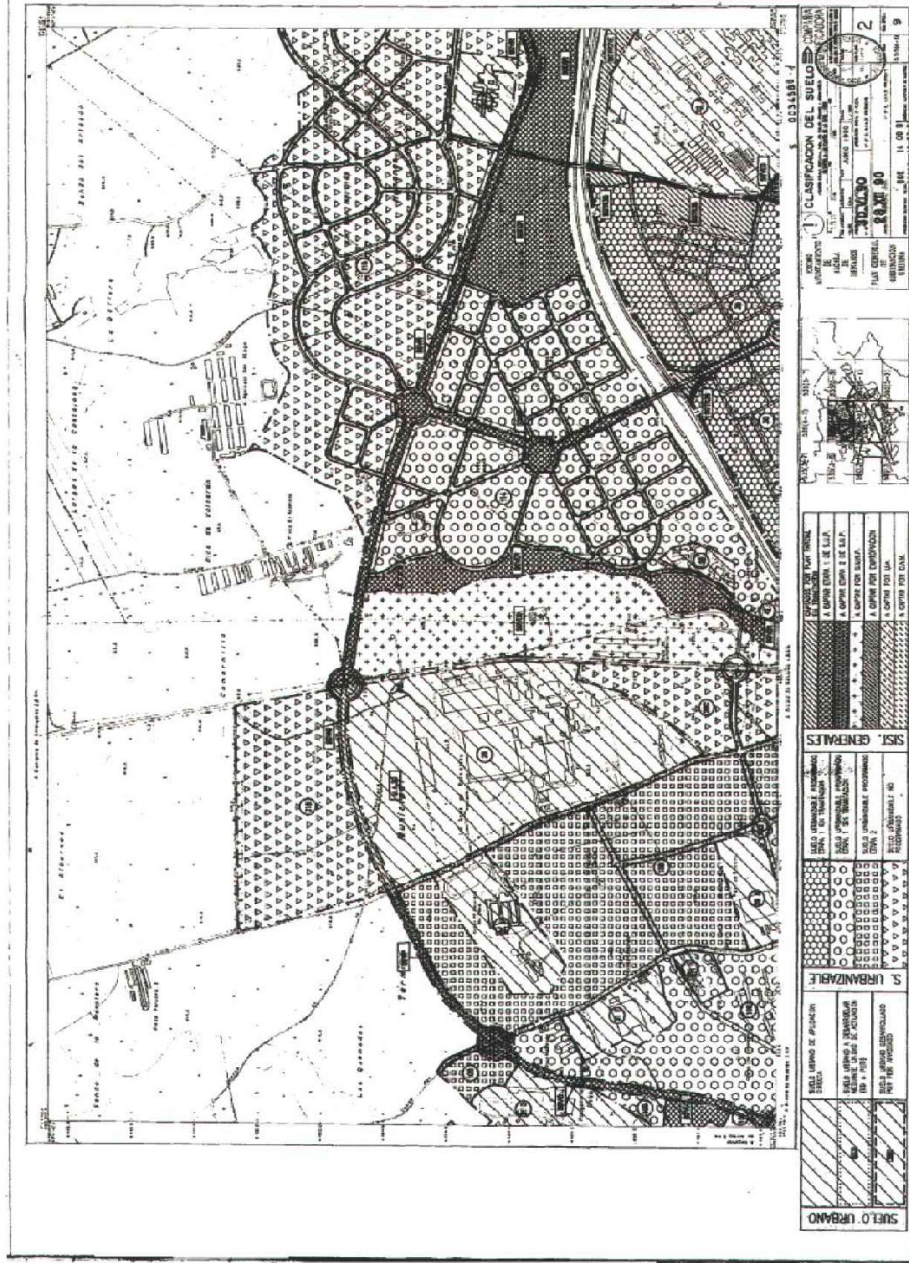
Este objetivo fijado por la Unidad de Ejecución 20 dejó de tener significado con la aprobación de la Modificación Puntual del PGOU en 1997, teniendo por objeto dicha modificación los índices volumétricos de las ordenanzas 11, 12 y 13, pasando los índices de superficies equivalentes al ¼ expresado en m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>.

Este hecho, ha dejado aislada a la Unidad de Ejecución 20, separándola del suelo urbano con uso industrial, hecho que justifica y motiva la Modificación Puntual que se presenta.

A continuación se acompaña los planos de clasificación en los que se recoge el Polígono 29 y la Unidad de Ejecución 20, así como la ficha propia de la Unidad de Ejecución.

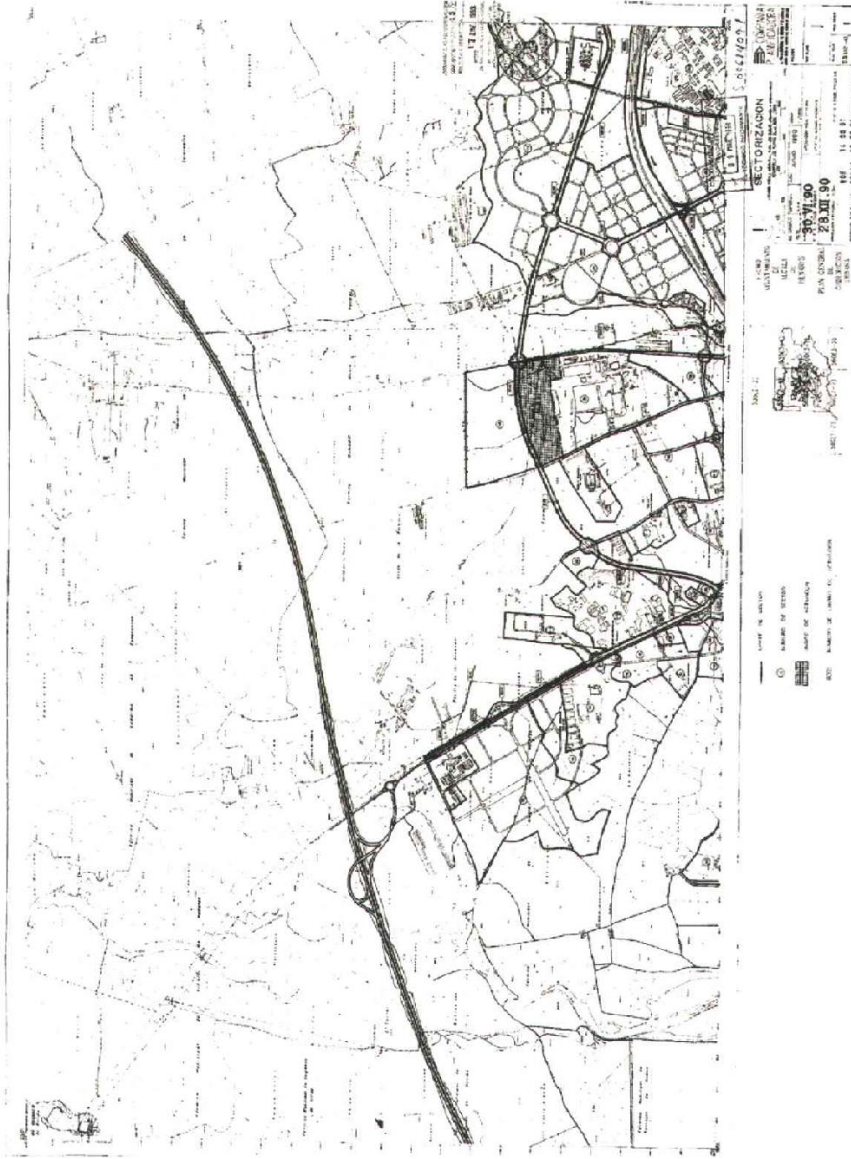
**ED**

ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCALÁ DE HENARES EN EL ÁMBITO DENOMINADO POLÍGONO 29 Y UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 20



BD

ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE HENARES EN EL AMBITO DENOMINADO POLIGONO 29 Y UNIDAD DE EJECUCIÓN N° 20



BD



ALCALÁ DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.  
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE EJECUCION 20

NOMBRE: LA SEDA DE BARCELONA  
CLASE DE SUELO: URBANO  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

SUPERFICIE BRUTA DE LA U.E.: 161.200  
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION  
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA  
MODALIDAD DE ORDENACION: VOLUMETRIA LIBRE

OBJETIVOS

Consolidar con uso industrial suelo vacante al N de las instalaciones de la seda de Barcelona. Obtención del suelo para un tramo del lazo norte del anillo colector.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO				
USO GLOBAL	CLAVES DE APLICACION	SUPERFICIE NETA (m <sup>2</sup> )	INDICE NETO EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	VOLUMEN MAXIMO EDIFICABLE (m <sup>3</sup> )
INDUSTRIAL	12-IND. EXENTA VIARIO	129.200 32.000	3	387.480

OBSERVACIONES

. Al estar delimitada la U.E. sobre parte de la parcela propiedad de la Seda de Barcelona calificada sobre suelo urbano, y estar el volumen edificable total de dicha parcela agotado parcialmente con las construcciones existentes, se entiende que el volumen máximo edificable indicado para la U.E. es parte del volumen aún no agotado de la totalidad de la parcela, por lo que si éste se consumiera total o parcialmente en el suelo urbano de aplicación directa de dicha parcela, del volumen máximo edificable de la U.E. se detraería el que se

hubiera consumido.

. El volumen -o superficie- máximo edificable podrá variar, eventualmente, de resultados de mediación contractual realizada sobre base de mayor detalle, manteniéndose el índice bruto de edificabilidad aplicado.

## **5.2. CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

### **5.2.1. Convenio entre el Ayuntamiento de Alcalá de Henares y Poliseda**

Con el objeto de dismantlar en un futuro las instalaciones situadas en el Polígono 29 (instalaciones de la Poliseda, Seda de Barcelona), El Ayuntamiento y POLISEDA SL y HENARES DE DESARROLLO INTEGRALES SL, han suscrito un Convenio en el que establecen las bases para la transformación del ámbito señalado.

El Convenio suscrito se ha asentado sobre los siguientes parámetros:

- La delimitación del ámbito en el polígono 29 del PGOU de Alcalá de Henares, vigente, llegando a una superficie de 281.530,00 m<sup>2</sup>.
- El desarrollo de una trama viaria que consiga la permeabilidad necesaria con los ámbitos de reciente modificación puntual y transformación al mismo uso residencial, localizando las áreas de cesión y libre o verde de manera estratégica respecto al área ya definida como tal a lo largo del Arroyo Camarmilla.
- Ajustar la edificabilidad a la otorgada en los entornos del mismo uso.
- Limitar la altura de la edificación a cinco plantas más ático, permitiendo la elevación de alturas en situaciones concretas con carácter emblemático, con un límite del 25% de edificabilidad.
- Establecer las cesiones determinadas por la Ley 9/2001 sin contar con el tramado viario con la situación que se establezca en el Plan Parcial que lo desarrolle.

Este Convenio es el primer paso para proceder con la Modificación Puntual.

### **5.2.2. Ampliación del ámbito sobre la UE20**

Se produce una ampliación del ámbito de transformación, no solo al ocupado por las instalaciones de La Poliseda sino también a la Unidad de Ejecución 20. Esta ampliación viene motivada por la necesidad de ampliar el suelo residencial.

Para la ampliación del ámbito se han tenido en cuenta los siguientes principios:

- Ampliar el ámbito con la delimitación de una Unidad de Ejecución Discontinua, que comprenda las superficies de 159.044 m<sup>2</sup> al norte del polígono 29 y de 52.282, m<sup>2</sup> al sur, llegando a una superficie total de 211.326.00 m<sup>2</sup>
- Desarrollar una trama viaria que consiga la permeabilidad necesaria con los ámbitos de reciente modificación puntual y transformación al mismo uso residencial, localizando las áreas de cesión y libre o verde de manera estratégica respecto al área ya definida como tal a lo largo del Arroyo Camarmilla.

ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE ALCALÁ DE HENARES EN EL ÁMBITO DENOMINADO POLÍGONO 29 Y UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 20

- Ajustar la edificabilidad a la otorgada en los entornos del mismo uso y oportunidad.
- Limitar la altura de la edificación a aquella de cinco plantas más ático, según los principios del PGO, permitiendo la elevación de alturas en situaciones concretas con carácter emblemático, con un límite del 25% de la edificabilidad.
- Establecer las cesiones determinadas por la Ley del 30% de la edificabilidad, sin contar el tramado viario con la situación que se establezca en el Plan Parcial que lo desarrolle.

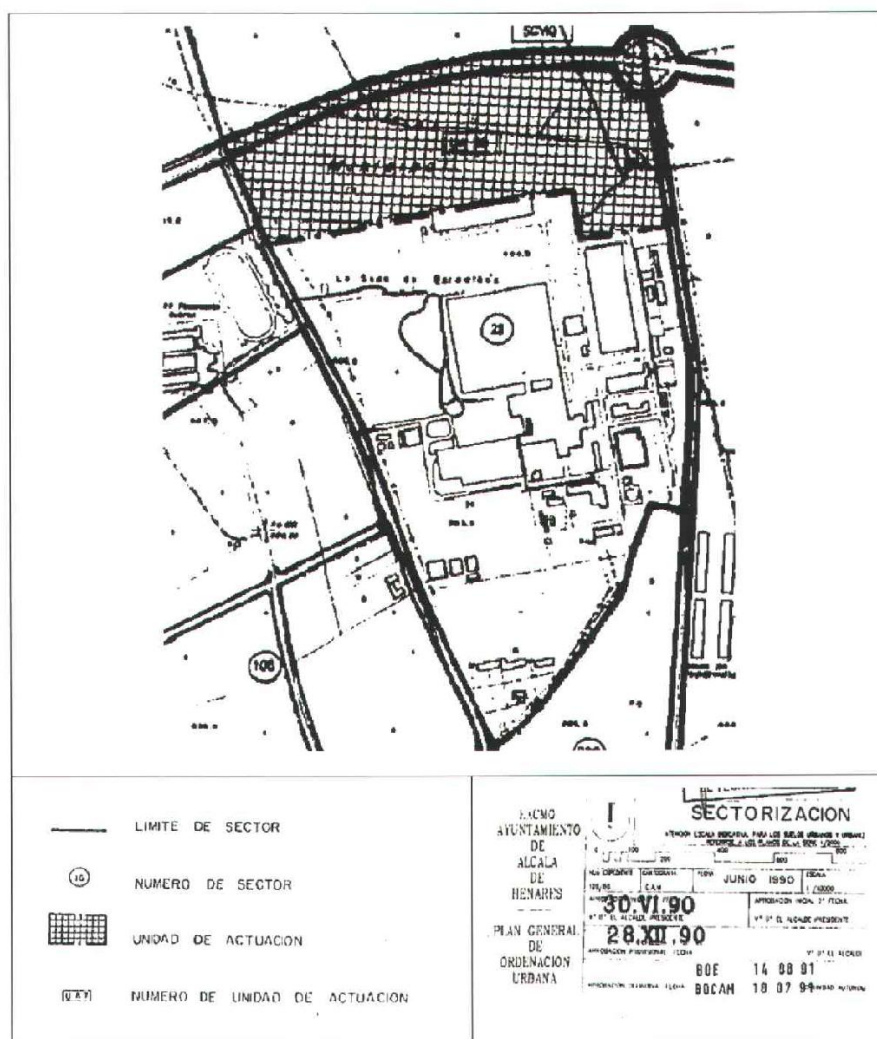


Figura 5.2.2.1. Detalle de la delimitación vigente de la Unidad de Ejecución 20 y del Polígono 29

ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE  
 ALCALÁ DE HENARES EN EL ÁMBITO DENOMINADO POLÍGONO 29 Y UNIDAD DE  
 EJECUCIÓN N° 20

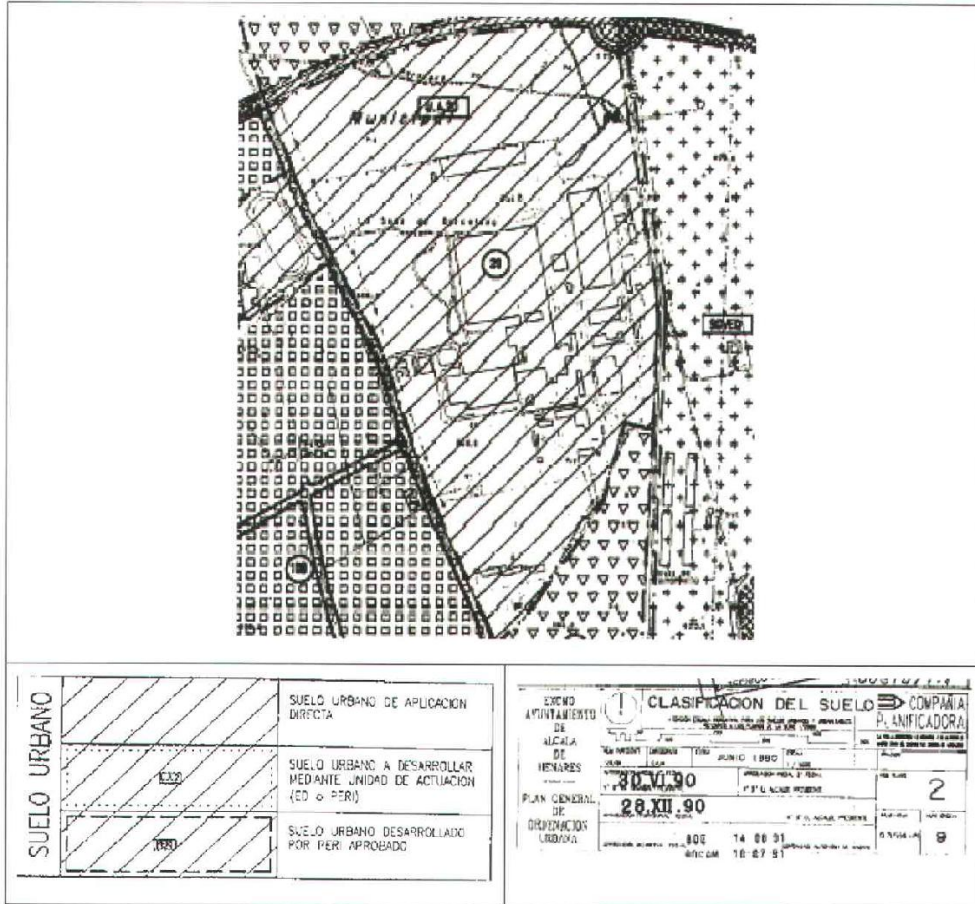


Figura 5.2.2.2. Detalle de la delimitación vigente de la Unidad de Ejecución 20 y del Polígono 29 en el plano de clasificación del suelo

BD



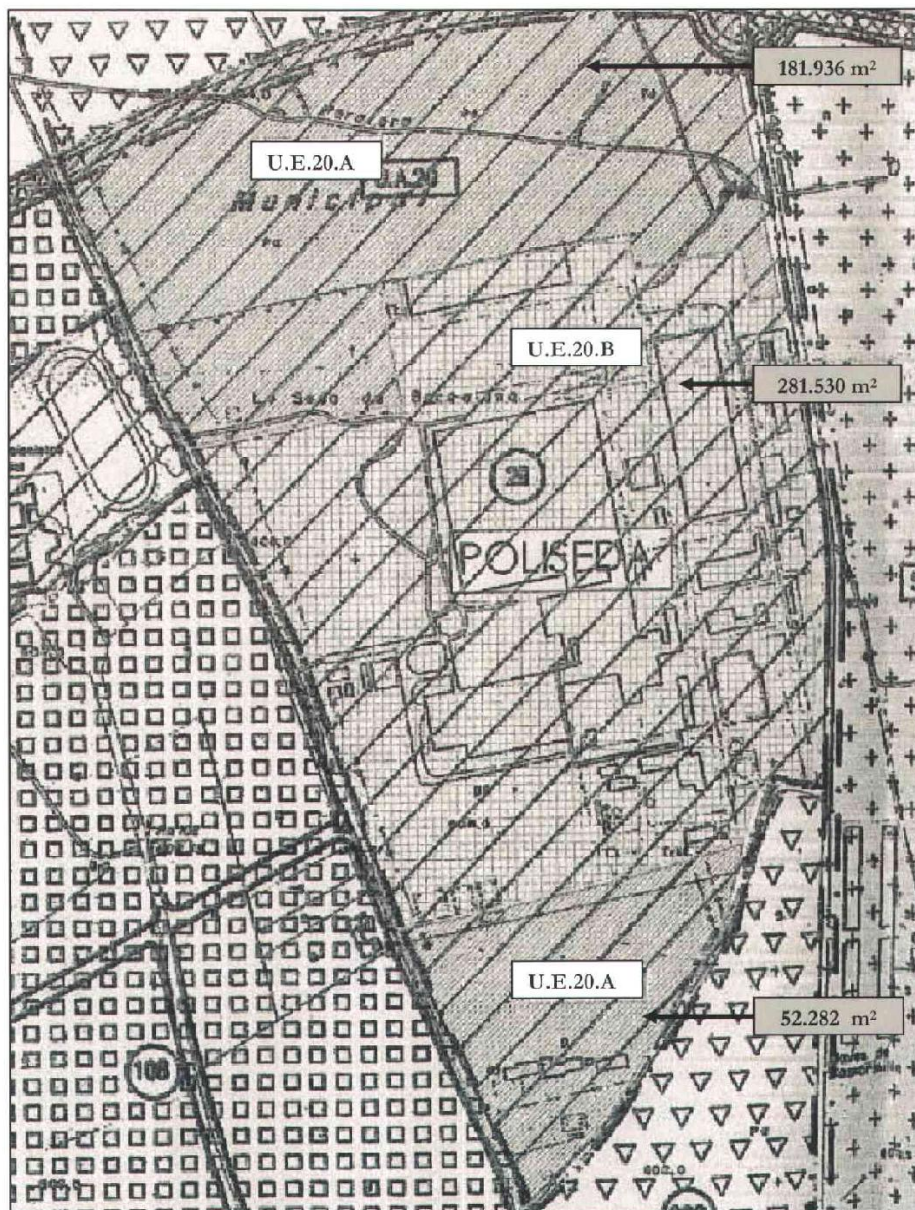


Figura 5.2.2.3. Detalle de la delimitación y superficies de las Unidades de Ejecución 20-A y 20-B

BD

### 5.2.3. Descripción Modificación Puntual

Se establece un área homogénea dividida en dos Unidades de Ejecución con un uso industrial.

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE
UNIDAD DE EJECUCIÓN 20-A	181.936,00 m <sup>2</sup>
	52.282,00 m <sup>2</sup>
UNIDAD DE EJECUCIÓN 20-B	281.530,00 m <sup>2</sup>

#### 5.2.3.1. Unidad de Ejecución 20-A

CONDICIONES PARTICULARES	
NOMBRE	UE.20.A.
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado
USO	Residencial
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
SUPERFICIE BRUTA	234.218,00 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	Privado
TIPO DE UNIDAD DE EJECUCIÓN	Discontinua con dos ámbitos
ÍNDICE BRUTO DE EDIFICABILIDAD	0,70 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
SUPERFICIE MÁX. EDIFICABLE	163.952,60 m <sup>2</sup>
CESIÓN AL AYUNTAMIENTO (15%)	24.592,89 m <sup>2</sup>
DOTACIÓN	49.183,78 m <sup>2</sup>

Los objetivos y condiciones particulares para esta Unidad de Ejecución son:

- Cambiar el uso de industrial a residencial.
- Obtener para la ciudad espacios libres y suelo lucrativo para el Plan de Viviendas.
- Como consecuencia al Convenio Urbanístico que persigue el traslado de las instalaciones a suelo de uso industrial dentro del término municipal, se pretende completar el ámbito con la misma coherencia y homogeneidad.
- Cesión al Ayuntamiento del suelo correspondiente al Sistema General SGVI-Q, conforme a las determinaciones del PGO que prevé su captación a través de la UE.20.
- Las superficies indicadas deberán ser confirmadas por medio de levantamiento topográfico, confirmado con la planificación municipal respecto al sistema general viario.

5.2.3.2. Unidad de Ejecución 20-B

CONDICIONES PARTICULARES	
NOMBRE	UE.20.B, "POLISEDA".
CLASE DE SUELO	Urbano no consolidado
USO	Residencial
FIGURA DE PLANEAMIENTO	Plan Parcial
SUPERFICIE BRUTA	281.530,00 m <sup>2</sup>
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
INCLATIVA DE PLANEAMIENTO	Privado
ÍNDICE BRUTO DE EDIFICABILIDAD	0,70 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
SUPERFICIE MÁX. EDIFICABLE	197.071,00 m <sup>2</sup>
CESIÓN AL AYUNTAMIENTO 15%)	42.229,50 m <sup>2</sup>
DOTACIÓN	84.459,00 m <sup>2</sup>

Los objetivos y condiciones particulares para esta Unidad de Ejecución son:

- Cambiar el uso de industrial a residencial.
- Obtener para la ciudad espacios libres y suelo lucrativo para el Plan de Viviendas.
- Propiciar el traslado de las instalaciones a suelo del mismo uso dentro del término municipal.
- Las superficies indicadas deberán ser confirmadas por medio de levantamiento topográfico, confirmado con la planificación municipal respecto al sistema general viario.

BD