Ac. 140/94

COMPAÑIA PLANIFICADORA
S.A. PARA LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO
PASEO DE LA HABANA 52 MADRID 28036
TEL 5539198 FAX 5531105 CIF A28543502

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

# ALCALA DE HENARES
# PLAN GENERAL
# DE
# ORDENACION URBANA

## REFUNDIDO

MEMORIA DE ORDENACION

EJEMPLAR 3

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

1 0 MAR. 1994

EL TECNICO INFORMANTE

# ALCALA DE HENARES
# PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
# MEMORIA DE ORDENACION

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

El Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares convocó concurso para la redacción del Plan General de Ordenación Urbana del municipio. La adjudicación de los trabajos recayó sobre la COMPAÑIA PLANIFICADORA, S.A. para la Arquitectura y el Urbanismo, domiciliada en Madrid, Paseo de la Habana 52. Se firmó contrato administrativo entre el Ayuntamiento y la Cía. con fecha 3 de octubre de 1988, día en el que comenzaron los trabajos, presidiendo la Corporación el Sr. D. Florencio Campos Corona, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

El equipo redactor del PGOU consta del personal habitual de la firma, incrementado con un cualificado grupo de técnicos que, por su especial conocimiento y vinculación profesional a los problemas de Alcalá, han proporcionado a este trabajo una ocasión singular de encuentro entre urbanistas y especialistas en salubridad urbana. Consta de las siguientes personas:

Ricardo García Zaldívar, Economista.
Victoria Haendler Mas, Arquitecta.
Alvaro Hernández Gómez, Arquitecto.
Luis Hernández Gómez, Arquitecto.
Sireno Juanals Blázquez, Arquitecto.
Rafael Peñuelas Portillo, Arquitecto.
Alfonso Arenas García, Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.
Fernando Garcés Toledano, Biólogo.
Adrián Morro Domínguez, Sociólogo.
Manuel Rioyo Jambrina, Sociólogo.

El equipo de apoyo, que asimismo ha sido ampliado para esta ocasión, ha contado con las siguientes personas:

Elena Baylín Larios, Estudiante.
Martiniano Briceño Galán, Delineante.
Pilar Heredero Berzosa, Delineante.
Pilar de León Portolés, Mecanógrafa.
Carlos Rioyo Jambrina, Abogado.
Manuela Romero López, Mecanógrafa.
Pablo Sobrados Ferradal, Delineante.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

Por parte municipal, la redacción del PGOU ha estado dirigida por el Sr. Concejal de Urbanismo, D. Teodoro Escribano, con el cual se ha mantenido un contacto permanente. El equipo técnico ha recibido instrucciones de la Concejalía de Urbanismo y ha rendido cuentas periódicas de su trabajo ante la Comisión de Planeamiento Municipal. Asimismo, ha sido asistido permanentemente en sus trabajos por los Servicios Técnicos Municipales, en especial por los Arquitectos Municipales D. Cristobal Vallhonrat y D. Angel Noriega, y por el Ingeniero Municipal D. José Luis García.

Aparte de los locales propios, se ha dispuesto de una oficina del Plan, instalada por el Excmo. Ayuntamiento, sita en la Plaza de Cervantes.

El documento completo que integra el PGOU recibió aprobación inicial por parte de la Corporación el 30 de junio de 1990, y tras el preceptivo período de información pública y contestación a las alegaciones presentadas, fué aprobado provisionalmente en el pleno municipal del 28 de diciembre de 1990. Recibió aprobación definitiva por parte de la Comunidad Autónoma de Madrid (CAM) en julio de 1991, apareciendo publicada la resolución en el BOCAM con fecha de 18 de julio de 1991 y en el BOE el 14 de agosto del mismo año. Previamente, para que dicha aprobación definitiva pudiera producirse, el Consejo de Gobierno de la CAM había exigido la adaptación del Plan a lo dispuesto en la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, lo que se hizo incorporando a la documentación del Plan, con las modificaciones a que hubiera lugar, todos los requerimientos que según la nueva Ley resultaban de aplicación.

El presente documento constituye la edición del Plan elaborada con posterioridad a la Aprobación Definitiva, en la que se ha revisado detenidamente las Memorias, Anejos y Planos, para subsanar los pequeños errores de impresión o delineación, y para eliminar algunas incoherencias que subsistían de la adaptación del documento a la nueva Ley. Hay que precisar no obstante que la corrección de algunos de los errores detectados, por suponer

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TÉCNICO

cambios de cierta entidad respecto de su formulación correcta, han sido tramitados como Modificaciones Puntuales al Plan, apareciendo dichas modificaciones ya integradas en la presente versión junto con el resto de los detalles corregidos.

Madrid, diciembre de 1991

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE
DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 5 MAR. 1994
PUBLICADO EN EL B.O.C.M. DE FECHA
MADRID - 7 MAR. 1995
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
EL JEFE DEL SERVICIO DE
ASUNTOS ADMINISTRATIVOS
Y DESARROLLO NORMATIVO

# ALCALA DE HENARES
# PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
# MEMORIA DE ORDENACION

## I - PREAMBULO

El presente documento del PGOU del municipio de Alcalá de Henares constituye la cuarta etapa en el proceso de redacción de este Plan General. Las tres etapas anteriores, presentadas a la Corporación alcalaína en febrero, en abril y en septiembre de 1989, respectivamente, consistieron en la Información Urbanística, en primer lugar; en el documento de Análisis, Diagnóstico y Objetivos de Planeamiento, en segundo, y en el Avance de planeamiento, en tercero.

De acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo, del mencionado Avance de planeamiento se celebró exposición de los trabajos al público: el día 27 de noviembre de 1989 se inauguró, en la Capilla del Oidor, la Exposición del Avance del PGOU. Dicha exposición permaneció abierta hasta el 27 de diciembre de 1989. En el mes de su duración fue visitada por más de 10.500 personas, según cómputo realizado por el personal de sala, lo que supone un muy satisfactorio nivel de difusión pública de los trabajos. En la sala hubo permanentemente personal al servicio del público, y atención directa de los técnicos del Plan por las tardes para todos aquellos que precisaron mayores aclaraciones. Además de las visitas individuales, se programaron sesiones colectivas de explicación de los trabajos a diferentes grupos de interés (Cámara de Comercio, Asociación de Empresarios del Henares, etc). La Exposición fue inaugurada por el Consejero de Política Territorial de la CAM, el Alcalde de Alcalá de Henares, el

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
MAR. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

Concejal de Urbanismo y el Director General de Urbanismo de la CAM.

Al término de la Exposición se habían producido sugerencias por escrito, de dos tipos: unas, colectivas, que se refieren siempre al mismo aspecto, concretamente la instalación de la fábrica Interprint: suman unas 400 firmas. Otras, referidas a asuntos diversos de planeamiento, en número de 52 (una de ellas, también sobre Interprint). Por lo tanto, el Avance ha merecido comentarios por parte de los administrados en 52 aspectos del mismo. Esta exigua cifra no se debe interpretar, en ningún caso, como desinterés o falta de información ciudadana por el planeamiento, como lo demuestra el hecho del alto número de visitantes que se han recibido en la exposición; más bien podría pensarse que un número tan escaso de su erencias responde a una aceptación general del Plan entre la población, motivada por el proceso de negociación de las decisiones que se ha seguido hasta la materialización del Avance, el cual se configura así como un verdadero pacto, tal y como se había concebido.

Pero es que, además, las sugerencias recibidas constituyeron una valiosa fuente de perfeccionamiento del Plan. En efecto: en su mayoría, aludían a aspectos que el Avance había recogido con poca claridad de exposición, o a aquellos otros que podían ser incorporados al Plan sin que de ello se derivase perjuicio colectivo o se desvirtuase el modelo propuesto, lo que, además de perfeccionar el trabajo, lo hace merecedor de un aún mayor grado de aceptación. Restaba un pequeño número de sugerencias que eran difícilmente atendibles, bien por entrar en contradicción con aspectos de carácter general mayoritariamente aceptados, como por tratarse de propuestas que, técnicamente,
son de difícil, cuando no imposible, implementación. Lo que no deja de ser, en todo caso, natural: un documento de estas características nunca podrá alcanzar la unanimidad de criterios, por cuanto el conflicto subyace a la actividad urbanística, al tratarse de materia que regula derechos y deberes; y sólo la sociedad ideal se concibe carente de conflictos de intereses. No

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

es ese, desde luego, el caso de Alcalá, ni de ninguna otra institución humana.

Una vez analizadas las sugerencias, se redactó escrito de información sobre las mismas, en el que se hizo constar la opinión que al equipo técnico redactor del Plan General le merecía cada una de aquellas. Una vez la Corporación hubo examinado estas opiniones, y se formó la propia en cuanto a la conveniencia de ratificar o rectificar la del equipo técnico, este recibió las instrucciones oportunas en cuanto a las correcciones a introducir en el modelo urbanístico propuesto en el Avance, de manera que se pudo redactar el documento de tramitación tal cual hoy se presenta.

Por su interés, y para poder seguir el hilo conductor del proceso de redacción del planeamiento, se adjuntan los informes realizados a las sugerencias, que merecieron opinión positiva por parte de la Corporación y que han supuesto, por lo tanto, la introducción de modificaciones en el esquema director que se presentó en el momento de la Exposición del Avance. Estos informes pueden consultarse en los Anejos a esta Memoria.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO

## 1. ALCANCE DEL PLAN GENERAL

El conjunto de documentos que constituyen el PGOU de Alcalá de Henares son los siguientes:

- La Memoria de Ordenación del PGOU, en la que se exponen y justifican las líneas generales de la propuesta.
- Los Anejos a la Memoria de Ordenación, en los que se incluyen las contestaciones a las Sugerencias hechas al Avance de planeamiento.
- Las Normas Urbanísticas, que contienen toda la documentación relativa a dicho extremo.
- Los Anejos a las Normas Urbanísticas, que se componen del Catálogo de edificios a proteger y de las fichas de condiciones particulares de cada ámbito de planeamiento.
- El Estudio Económico-Financiero del Plan General.
- El Programa de Actuación del Plan General.
- Los planos de ordenación.

A lo largo de la documentación indicada se puede seguir la pista de un proceso de redacción del Plan que fue corto en el tiempo, pero muy fructífero en su contenido. Ha sido grande el número de personas, instituciones, propietarios y promotores que han participado en la consecución de un documento que se espera sea mayoritariamente aceptado, por cuanto pretende responder a esos mismos intereses mayoritarios de la ciudad. Acaso extrañará que este Plan General carezca de referencias explícitas al Casco Histórico. Ello se explica fácilmente, pues se está redactando el correspondiente Plan Especial de dicho casco, simultáneamente al Plan General, en coordinación de ambos equipos redactores. La concepción del reparto del trabajo permite esta duplicidad sin daño para el conjunto. Y ello es así porque no es posible concebir las ciudades en modo panóptico, universal, en las que existiera una pretendida subordinación de las partes al todo. Organismos tan complejos como las ciudades de esta dimensión revelan una insólita autonomía en el funcionamiento de sus diferentes partes, porque la lenta construcción del tejido urbano y los avatares históricos y económicos han dotado a la ciudad de

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

una lógica inmanente, que se resiste al modelaje teórico cuando se intenta justificar un pretendido funcionamiento integral del organismo urbano. Claro es que hay relación entre centro histórico y periferia, pero es una relación temática, no global, desde el momento en que surge la ciudad polinucleada. En realidad, centro urbano no hay más que uno en cada ciudad, por antonomasia, y en Alcalá hoy coincide con el histórico. Por ello, la coincidencia de ambos permite considerar una superposición de las relaciones que se crean entre estos dos tipos de centros, y codificar el conjunto de sus relaciones con la periferia, para, una vez aislados y conocidos los nexos tratables desde el planeamiento, pasar al estudio separado de las partes. Esto es lo que se ha hecho en Alcalá, y no parece mal criterio, a condición de que el Plan Especial avance a un ritmo similar, de manera que se pueda ofrecer al público una visión de ambos trabajos más o menos coincidente en el tiempo.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

## 2. ALCALA Y LA ESTRATEGIA REGIONAL

Coincidieron las fechas en las que vio la luz el Documento de Estrategias para el Corredor del Henares, con las de producción del Avance que precedió a este Documento de tramitación. La oportunidad ha sido singular, pues ha supuesto una perfecta sintonía entre la autoridad regional y la local, al coincidir los puntos de vista de ambas sobre las estrategias que afectan al municipio alcalaíno.

Se expuso en el documento de Objetivos, y se ha creído conveniente repetirlo aquí dado lo fundamental del dato, cómo las Estrategias del Corredor del Henares contienen unas conclusiones a modo de objetivos. Una vez negociadas aquellas entre el Ayuntamiento y la C.A.M. se ha alcanzado sintonía en torno al asunto, en sus líneas generales. Por lo que hace a los extremos que afectan al PGOU, conviene aquí recordar que el documento de Estrategias considera Alcalá como población cabecera del Corredor, planteando una bipolaridad entre Madrid-ciudad y Alcalá, que induzca el desarrollo de toda la zona. Ello supone un compromiso, por parte de la Autoridad Autonómica, de apoyar las grandes operaciones de infraestructura que hayan de permitir el despegue de Alcalá, principalmente en el aspecto financiero: pues las inversiones a realizar son de cierta entidad, sobre todo en los capítulos de transporte y medio ambiente. En este último aspecto, se echa en falta un objetivo general de la C.A.M. para el Corredor, gestionado y financiado por este Organismo, cual es una operación de mejora ambiental. Pues en el ánimo del documento subyace el propósito de reequilibrar el área, centrifugando desde Madrid usos terciarios hacia las ciudades periféricas, lo que debe conllevar una elevación del nivel de estas ciudades que permita ofrecer algo más que vivienda de baja y media calidad. La posición del Corredor respecto del aeropuerto y el futuro centro de transportes, hacen de esta zona una de las mejores situadas para inducir un crecimiento de calidad, diversificado en cuanto a los usos y con una oferta asimismo variada de las diferentes tipologías de la edificación. Pero nada de ello será posible si prosigue la imparable degradación del paisaje del

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
TECNICO INFORMANTE

Corredor. El lamentable aspecto de la franja de la N-II empeora cada día, gracias a la acumulación de vertidos ilegales, basura, chabolas, ruinas, publicidad, etc. Así, sin el apoyo de la Autonomía y del MOPU, en sus respectivos campos de competencia, difícilmente podrá ofrecerse Alcalá como alternativa de calidad, y el resto de los objetivos serán de más dificil consecución. La inversión en industria avanzada, en terciario, es muy sensible a la imagen de sus instalaciones. Por ello, si ese es el sector que se desea captar, será preciso preparar el territorio para que el viaje a y desde Alcalá no sea una experiencia desagradable. La concurrencia de varias administraciones responsables puede ser un freno o un acicate a la necesidad de regenerar el paisaje, que no por ser industrial tiene por qué ser horrible.

Pero un Plan General debe remitirse a lo que es actuable en los límites municipales, si bien la referencia anterior pueda haber permitido un encaje inicial de la cuestión, a la que cabe acercarse recordando nuevamente que Alcalá ha sufrido una trayectoria errática en su caracterización como ciudad: pasando de importante asentamiento agrícola de encrucijada a gran ciudad universitaria, y de ahí, tras un período de decadencia, a centro administrativo comarcal y, sobre todo, a ser sede de vivienda obrera o de bajo precio. La falta de cuidado con el legado arquitectónico heredado, propia de los momentos de desarrollo acelerado que alumbraron el rápido crecimiento de los años 60-70, casi dan al traste con la posibilidad de recomponer un futuro más brillante para Alcalá; porque no hay futuro para una ciudad que se encierra en el monocultivo de la vivienda obrera, tan pronto cambian las tornas: el gran número de viviendas vacías y el cambio de tipologías demandada por promotores así lo demuestra.

Pero se asiste ahora a la gran oportunidad de cambiar de camino. La situación económica es hoy muy otra que la imperante cuando se redactaron las NN SS. Varios factores influyen en el cambio de escenario:

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

- El ingreso de España en la Comunidad Europea supone enganchar las políticas de reconversión industrial con el papel que este país tiene tácitamente asignado en los grandes esquemas de producción-distribución de bienes y servicios. Se puede hablar de España como de un país a ser situado en la primera periferia industrial, lo que algunos han dado en llamar una "colonia de lujo". Esto centrifuga ciertos procesos productivos a la segunda periferia, ya fuera de las fronteras comunitarias, y excluye la necesidad de preparación de suelo para ciertas actividades con especial incidencia en el medio ambiente o industrias manufactureras con gran utilización de personal no cualificado, dicho sea con toda claridad; pues las cargas fiscales y sociales exigidas por un sistema de desarrollo intermedio, como es el español, ya no hacen rentables ciertos procesos de producción. Y si esto es así, grosso modo, para el conjunto del país, cuanto más no lo será para las áreas ya industrializadas, reconvertidas o que disfrutan de importantes rentas de situación, tal cual sucede en Alcalá; la cercanía del aeropuerto, la terminal de carga aérea, el centro de transportes, etc. son elementos que sesgan en un cierto sentido lo que es rentable y lo que es antieconómico hacer en esta ciudad.

- La situación de Madrid-ciudad es tal que debe centrifugar actividad económica, la que antes absorbía para sus propias necesidades. La capital se ha convertido en un cuello de botella para el desarrollo, porque ha sido tomada al asalto por diversos operadores (especuladores, blanqueadores de dinero, sedes de multinacionales de cara al mercado único), y debe ceder actividad en beneficio de su propia supervivencia como primer centro financiero e industrial del país, pues esta supervivencia pasa por la maduración del área metropolitana, lo que supondrá ampliar el terreno de juego. Esta maduración se había creído posible ya hace unos años, sin que la realidad haya confirmado las expectativas, pues un AM madura es aquella en la que la periferia no depende del centro, sino que se establecen relaciones cruzadas y una cierta autosuficiencia de las zonas, sin que por ello el centro pierda su carácter emblemático y de soporte de la alta representación terciaria. Alcalá puede no pertenecer al AMM (de

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

hecho, ya que de derecho no existe), pero es ciudad terminal de un sistema urbano que antes o después estará integrado y madurará; y ese momento habrá llegado cuando Alcalá sea una ciudad apetecida para las más diversas actividades y por los más diversos estratos sociales, es decir: cuando sea una ciudad diversificada. Para ello, hay que entrar en competencia con Madrid-ciudad a los niveles a los que esta competencia es perfectamente posible, rechazando cualquier política de especialización de la actividad.

- Ciertas actuaciones de gran trascendencia, que se están llevando a cabo en Alcalá en torno al Convenio de la Universidad, abundan en la recuperación de las más sentidas señas de identidad de los alcalaínos, a la vez que diversifican la oferta de la ciudad en el sentido antes expuesto. La Universidad española puede estar a punto para establecer, pronto, la necesaria conexión con la empresa, y en ese momento Alcalá puede estar inmejorablemente preparada para responder, al menos por lo que hace a su sistema urbano: pues aquí, la conexión universidad-empresa es posible espacialmente como en pocas ciudades. La recuperación del Casco Antiguo para la ubicación de las facultades y escuelas libera el campus nuevo para actividades complementarias, investigación, etc., y este campus se encuentra próximo o potencialmente bien comunicado con las áreas industriales de más futuro.

- La recuperación económica general ha tenido reflejo inmediato en Alcalá, al menos por lo que hace a las expectativas creadas, que están siendo detectadas en el día a día del quehacer urbanístico. Y, sean globos sonda o realidades concretas, todas ellas apuntan en el mismo sentido: cierto tipo de industria y de servicios de una calidad superior a la demandada años atrás; apetencias de vivienda para un abanico más amplio de la demanda, y servicios complementarios para aquellas y estas, en términos de una calidad superior a la que fue tradicional en Alcalá en las épocas de desarrollo rápido pero desordenado.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
0 ? MAR. 1994
EL TÉCNICO INFORMANTE

Así las cosas, cabe plantearse un futuro ambicioso, sin que ello signifique caer en desiderata desarrollistas tales como los que generaron en el pasado los planes de autopistas; pues estos planes se basaron en la excesiva especialización funcional de los grandes núcleos del entorno metropolitano, y ese parece, por lo expuesto, un camino equivocado. Se podría, pues, enunciar el objetivo genérico de remover los obstáculos urbanísticos y aportar las inversiones posibles para hacer de Alcalá una ciudad atractiva para cualquier uso que convenga a la ciudad, esto es: que la complete, dotándola de una oferta diversificada para la industria, para la vivienda, para el terciario y para el ocio, para lo que se requiere autonomía de las partes respecto del todo, en dos niveles:

- En el nivel regional, para que Alcalá no dependa de Madrid siempre que pueda ofrecer el surtido completo al rango que le corresponde, y que es muy superior potencialmente al actual;

- Y en el nivel municipal, para que no se sobrecarguen ciertas áreas a costa de otras, lo que conlleva congestiones puntuales que a la larga generan deseconomías. A este respecto, puede decirse que, si bien las políticas de zoning dieron en el pasado unos frutos discutibles y poco adaptados a la idiosincrasia nacional, la reacción virulenta contra el zoning, el antizoning podríamos decir, ha sido una coartada para la permisividad, que ha derivado hacia la generación de molestias recíprocas entre usos incompatibles que comparten los mismos espacios, lo que sólo es posible en el seno de una sociedad solidaria y plenamente democratizada de la que la nuestra se encuentra aún lejos. No es lo mismo la sabia dosificación de usos que el amasijo de usos, que ha sido frecuente en planes de contracción, en los que la clasificación de suelo más o menos abundante era la piedra de toque para calibrar su mayor o menor progresismo, porque se presuponía que una clasificación generosa derivaría fatalmente en la consolidación de falsas expectativas no necesariamente acompañadas de efectos amortiguadores sobre la carestía del suelo. Ello ha llevado a valorar las excelencias de la mezcla de usos, pues ella, sin duda, ahorra espacio, aunque sea al alto

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO

precio del agobio y de la renuncia a un control eficaz de las actividades, que es difícil ejercer cuando las fronteras normativas entre un uso y otro son poco claras, y cuando la gente está tan acostumbrada a ser molestada por la actividad del otro como a molestar con la suya, resultando al final la ciudad un lugar poco grato a la convivencia. Ahora, cuando se intenta planear una ciudad moderna y completar sus carencias seculares, cuando se intenta sentar las bases para una transformación antrópica del medio natural en el sentido de obtener una ciudad más amable, mas blanda, más apetecible para vivir y para trabajar en ella, no se debe caer en la polémica de las parejas de opuestos (extensa-compacta, alta-baja, industrial-residencial, obrera-burguesa), pues la ciudad nunca responde a esquemas tan extremados; debe ser el compendio y la suma de estas parejas, aprovechando las oportunidades de cada lugar, de cada resquicio. Qué duda cabe que la ciudad es soporte económico, y como tal, fuente de conflictos, pero la ciudad también es pacto. Y para que el pacto sea posible, es menester que las partes que pactan sean varias, pues, de lo contrario, el pacto se convierte en dictado. Y esa es, en cierta medida, la situación actual de Alcalá, en la que existe algo parecido a un oligopolio del suelo que está estrangulando la actividad económica al haber fijado el listón de los precios del suelo en unas cotas disuasorias para la inversión industrial. Sólo se romperá este oligopolio con una acción combinada que ataña a varias medidas, una de las cuales será, desde luego, la de garantizar el juego normal de la competencia en el seno de una situación de gran transparencia y seguridad jurídica. En los meses de redacción de planeamiento se han ido produciendo oportunidades de inversión muy numerosas, pero todas ellas chocan frontalmente con un suelo planeado escasísimo, y con unas demandas económicas que hacen muy difícil la inversión productiva. Todavía el PGOU de Madrid, en 1985, rechazaba un aumento del suelo disponible como instrumento conveniente para regular la competencia; cuatro años después, esa ciudad ha experimentado la mayor concentración de suelo en pocas manos, y el alza más espectacular del precio del suelo que se recuerda. Desde luego no todo es achacable al PGOU, pero las medidas adoptadas por el mismo no contribuyeron precisamente a

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
ELECTRONICO INFORMANTE

paliar el problema.

Para completar y diversificar Alcalá se requiere espacio, porque la ciudad está carente de usos que consumen mucho suelo: viario, ocio masivo y zonas verdes; suelo para industrias que no escatimen el terreno y que estén dispuestas a cuidarlo y mejorarlo para hacer más grato el entorno laboral. El salto al consumo de masas, posible a partir de unos ciertos niveles económicos que ya no son minoría en esta ciudad, precisa de un cambio de escala, y este es el momento del salto. Pues no es asunto de pensar en hacer crecer la ciudad por encima de sus posibilidades, sino de recordar que la proporción de suelo por habitante es en Alcalá muy bajo: sólo alcanza hoy los 85 $m^2$/hab (calculado sobre los polígonos de cualquier uso que están mayoritariamente construídos), muy lejos de las medias europeas (entre 120 y 150 $m^2$/hab), por no hablar de las norteamericanas (600 $m^2$/hab), que sólo se pueden aportar como indicadores de otros modelos, pero que ilustran la penuria del suelo urbano en Alcalá, derivada de una situación en la que las facilidades de todo tipo ofrecidas a la población están bajo mínimos, y responden a una situación más que modesta.

No se está preparando el terreno para justificar la colonización de áreas innecesarias, pues uno de los mayores problemas de Alcalá es el de disponer de un tejido industrial disperso y desorganizado, imposible de colmatar a medio plazo, y que ya ha dejado de tener valor agrícola, no sólo por el abandono de sus cultivos en virtud de un pretendido valor expectante, sino por la fragmentación excesiva de las unidades de cultivo en la época de la agricultura mecanizada. Hay un conjunto de factores (agua disponible, calidad agronómica de las tierras, contaminación industrial) que influyen sobre el abandono de áreas antaño cultivadas, y que no siempre parece achacable a desidia o a afán de especular, sino a la lógica rentabilidad de la propia explotación agraria. Además, en un mercado común lastrado por los excedentes agrícolas, a la larga sólo se salvarán los terrenos más productivos y los que permitan una agricultura biológica extensiva; no son estas las características agronómicas del

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

municipio, comparadas con las de otras regiones españolas o europeas. Pero si el Plan no pretende colonizar áreas innecesarias, tampoco quiere dejar de colonizar aquellas que permitan una expansión controlada del núcleo urbano. Pues las ciudades, por causa de unas tasas moderadas de crecimiento vegetativo, puede que ya no crezcan demasiado en número de habitantes, pero sí lo deben hacer en superficie, como ya se ha visto, pues a unas nuevas estructuras sociales le corresponden unos nuevos usos del suelo. La ciudad concebida en términos de dar satisfacción a una sociedad basada en actitudes de masas (por lo que hace al ocio, al desplazamiento), en núcleos familiares más desdoblados (por lo que se refiere a la vivienda), en entornos productivos más gratos o en hábitos de compra modernos (por lo que hace a la industria, al comercio), es, por fuerza, una ciudad más extendida, que ocupa más suelo, porque tiene su tejido muy diversificado y sus sistemas de comunicación más holgados. En Alcalá, la densidad absoluta debe decrecer, y la ocupación de suelo, aumentar.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
TECNICO INFORMANTE

## 3. EL MARCO LEGAL ACTUAL

No sólo el momento de presentar este Plan General es singular por el hecho de referirse a un Plan que puede calificarse de "nueva generación", en tanto que se basa en un futuro más halagüeño que el que inspiró la generación de planes madrileños redactados hasta 1985; o por coincidir con la publicación del documento de Estrategias del Corredor del Henares, lo que permite confiar en un buen acuerdo político para su aprobación. También es singular porque el marco jurídico-legal en el que se gestionará este Plan General va a ser otro bien distinto del que han conocido los Planes anteriores. En efecto, aunque la redacción del presente Plan General se ha desarrollado en su mayor parte mientras se producía el debate en el Parlamento del Proyecto de Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, la aprobación de dicha ley en julio de 1990 ha supuesto la automática obligatoriedad de aplicación de lo dispuesto en la misma al presente Plan, siendo Alcalá el primero de los municipios que ha visto su planeamiento aprobado definitivamente de acuerdo a lo estipulado en el articulado de la Ley 8/1990, de 25 de julio. Para ello, el Plan General provisionalmente aprobado por la Corporación en diciembre de 1990, fue posteriormente reformulado para adaptarlo a la Ley de Reforma y recibir de esta manera la aprobación definitiva por parte de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Y es que los nuevos mecanismos de la Reforma de la Ley vienen a completar importantes lagunas de la anterior, que se refieren precisamente a aquellos aspectos que más preocupan en Alcalá. Antes se ha visto como la escasez y carestía de suelo se han convertido en la piedra de toque del desarrollo de este municipio. A mayor abundamiento, se tiene el documento "Medidas sobre Política de Suelo", editado por la CAM, en el cual se puede leer que, en todo el Corredor, no se ha aprobado ni un sólo plan parcial industrial desde la vigencia de los respectivos planes generales de cada municipio, en tanto que la zona sur de Madrid ha aprobado el 64% de los suyos y la zona norte el 61%. Esta extraordinaria retención de suelo se traduce en que hoy se están

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

pidiendo hasta 15.000 pesetas por $m^2$ en polígonos industriales carentes de plan parcial, lo que está comprometiendo el desarrollo industrial del municipio. Se encuentran en tramitación una serie de planes parciales industriales, tramitaciones que se han iniciado, significativamente, poco antes de contratar los trabajos de redacción del Plan General, por lo que no parece responder tanto a una voluntad de abrir el mercado como de consolidar derechos. La concentración de la propiedad, típica de un reciente pasado agrícola con grandes fincas de secano, hace coincidir los propietarios de los diferentes planes, lo que pudiera eventualmente interferir en la transparencia de un mercado de suelo libre basado en la competencia, que solo es posible en situaciones en las que la propiedad del suelo está suficientemente diversificada.

Antes se mencionaba cómo se ha considerado en estos últimos años que los criterios de clasificar mayor cantidad de Suelo Urbanizable, como solución a los problemas de la retención y de la especulación, no eran adecuados, por cuanto una mayor clasificación sólo se limitaba a extender las expectativas a otras áreas del territorio, sin que nada garantizase la puesta en ejecución del suelo así clasificado, debido a la debilidad de los mecanismos legales para forzar a la urbanización. Esto puede ser cierto, aunque los criterios contrarios tampoco han resuelto el problema. Pero, si es cierto, lo es porque la clasificación de suelo abundante no resuelve la escasez de Suelo Urbanizable, ni afecta a los precios del mismo, si no va acompañado de medidas complementarias que permitan que el Suelo Urbanizable se urbanice realmente en sus plazos, y salga al mercado en libre competencia. Pues en tanto subsistan prácticas oligopolísticas en torno al mercado del suelo, difícilmente las ciudades podrán resolver sus problemas.

Ahora bien: si a una clasificación de suelo suficiente, como primera medida, se acompañan las que permiten controlar que, efectivamente, los compromisos contraídos por los planes de etapas se cumplen rigurosamente, pudiendo el Ayuntamiento expropiar esos suelos a un precio muy asequible y con poca

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

complicación burocrática cuando se han incumplido los compromisos, sin lesionar derechos particulares, pues desaparece el valor expectante; y si el Ayuntamiento dispone de los fondos necesarios para atender a las expropiaciones descritas; y si, además, la autoridad local puede formar un gran patrimonio municipal de suelo por el sistema más conveniente para sus intereses, sin excluir la vía de la expropiación, sin ulteriores compromisos, y al coste representado por el valor inicial de los terrenos, entonces cabe esperanzarse ante la situación que pueda crear la nueva Ley para las ciudades grandes y dotadas de eficaces métodos de gestión, y ante la posibilidad de que esta abra una nueva etapa en la política urbanística, que termine con la escandalosa retención de plusvalías expectantes en origen, antes de que se haya invertido una sola peseta en urbanizar.

En todo caso, nos encontramos frente a un Plan General que plantea unas políticas de actuación en el municipio ligeramente expansivas, y basadas en una ocupación de suelo notablemente superior que la que se desprende de las pautas seguidas hasta la fecha por la generación anterior de Planes Generales, si es que se puede emplear este concepto. Y conviene traer aquí a colación el motivo por el que esto es posible, siendo conveniente, y al que acertadamente se refirió el Consejero de Política Territorial en el acto de inaugurar la Exposición del Avance que precedió a este documento: la generación anterior de planes fue, en efecto, restrictiva en el uso del suelo, y no podía ser de otra manera, tanto por haberse gestado para la crisis como por venir a sustituir planes que, en gran medida, eran pre-constitucionales y respondían a criterios de desarrollo bien distintos de aquellos en los que se basaba la cultura democrática. Fueron planes restrictivos porque se tuvo, en su momento, la suficiente sensibilidad como para comprender que el papel no debía soportar más que lo que soportara el territorio, y que, por tanto, no se podía correr el peligro de consolidar derechos o de grafiar estructuras de incierto futuro que hubieran supuesto una rémora al correr de los años. Así, los Planes Generales anteriores a este ofrecieron una solución contenida y una lección de modestia en las ambiciones que hoy ha resultado muy positiva, pues ha

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

permitido reelaborar las estrategias territoriales en ausencia de piés forzados, que en Alcalá hubieran sido especialmente gravosos (Urbanismo concertado en Meco, autopista A-2, desarrollos residenciales al norte de la autovía, etc) de no haber sido desactivados, acertadamente, en su momento por parte de la Autoridad Regional: pues las más de las veces es más difícil conseguir que no se acometa una acción lesiva para la comunidad que impulsar otra que a la misma le sea favorable. Ahora, en un marco económico menos desalentador que el de la década pasada, cabe recordar que si podemos hacer planes expansivos es porque los anteriores nos lo han permitido. Y es justo hacerlo constar aquí, porque muchos han sido los ataques recibidos por tantos planes de excelente factura, y las acusaciones de falta de previsión de futuro. Gracias a esa característica, el planeamiento actual recibe ligera herencia sobre sus espaldas.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
MAR. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

## 4. EL PROYECTO ALCALA

Como colofón de este preámbulo, conviene referirse a lo que, bajo esta denominación, el Documento de Estrategias del Corredor del Henares esboza, y a lo que ya se ha hecho referencia en el anterior documento del Avance, pero que, dada su importancia, vuelve aquí a colación: la posibilidad de contemplar conjuntamente las diferentes actuaciones que se están llevando a cabo en la ciudad con el fin de aprovechar su sinergia, y lanzar un proyecto global. Esta idea viene a reforzar, junto con otras que se están produciendo en estos meses, la necesidad y la oportunidad de insertar las propuestas urbanísticas en un programa de alcance más amplio y que, desde luego, rebasa los límites de la competencia de un PGOU. Pero el planeamiento es parte fundamental de la argumentación de cualquier proyecto global, por lo que este Plan General debe referirse, en la parte que le afecta, a la oportunidad de lanzar un proyecto de las características descritas.

Sin poder concretar sobre qué otras piezas se debe edificar este Proyecto Alcalá, parece claro que un Plan General sirve para vehicular una imagen del futuro posible de esta ciudad muy distinta de la actual, no por suponer transformaciones radicales en lo que ya existe (cosa imposible) sino por completarse con piezas fundamentales y de gran impacto territorial, así como con gran potencia de transformación. Pensar que la mera gestión, aún bien dirigida desde la política urbanística municipal, tenga la suficiente fuerza de arrastre como para hacer despegar semejante proyecto de futuro, parece cuando menos aventurado. Será necesario plantear la captación de los operadores y de las inversiones de manera activa, siguiendo los pasos que han de darse en todo proyecto de este tipo: definición de programa, diseño del mismo, estudio de viabilidad económica y de mercado, promoción, gestión; en fin, un lenguaje que no parece pertenecer al mundo de la política urbanística al uso, sino más bien al de la mercadotecnia. Lejos quedan los tiempos (tan cercanos, sin embargo, en el calendario) en los que el urbanismo ha sido, antes que nada, el receptáculo de la reivindicación urbana, y los

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
1994
EL TÉCNICO INFORMANTE

planes se han redactado, fundamentalmente, en clave de cristalización de la reivindicación y del conflicto de intereses entre propietarios y usuarios de la ciudad. Ese conflicto no cederá jamás, por lo que ni ahora ni nunca se podrá soslayar su existencia; pero no es el único territorio en el que se pueden desarrollar las políticas urbanas, so pena de reducir el problema a sus claves más clásicas de los tiempos de la transición. La posibilidad que hoy tiene Alcalá de desarrollar porciones muy importantes de su municipio, justo aquellas que hasta el momento se han mantenido relativamente al margen de la lucha por la ciudad, debe ser íntegramente aprovechada antes de que se reproduzcan, sobre estos suelos, los mismos vicios que sobre los ya colonizados. Ello no significa, en modo alguno, que se esté abogando por un abandono de la ciudad actual como se abandona al enfermo en estado terminal, o como se ha conducido la política urbanística en el Reino Unido (reconducción de las inversiones hacia las New Towns). Muy al contrario: lo que hoy puede hacerse en nuevo suelo depende de la relación de ese suelo con el esfuerzo acumulado a través de los siglos en la ciudad. Sólo que no es el momento de esperar a que otros vengan a conducir el desarrollo urbano, para lo que bastaba un esquema clásico de gestión urbanística. La ciudad es algo más que un lugar en el que instalarse, lo que supone que no sólo aspectos de cercanía, de buena comunicación, etc. priman a la hora de la elección. No basta con ofrecer el mejor suelo para producir, es necesario ofrecer el mejor sitio para vivir y para trabajar, y para ello es preciso poner en juego técnicas de persuasión inéditas hasta hoy en el mundo del urbanismo. Si Alcalá desea captar lo que se incluye en el Plan que ahora se presenta, debe entrar en dura competencia con otras ciudades que desean, claro está, alcanzar metas de calidad similares.

Así es como comienzan a surgir modos alternativos de conducir los asuntos del urbanismo, que engloban a los actuales, pero que los trascienden. En este sentido, la definición de un **Proyecto Alcalá** debe interpretarse como el conjunto de acciones destinadas a superar la situación actual, proponiendo al mercado algo más que suelo barato o urbanizado. La utilización de las técnicas de

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE

mercado para captar la inversión en todos sus aspectos (en recursos económicos, humanos, del conocimiento) requieren que la ciudad se pueda presentar como un producto que entra en ventajosa competencia con otros, pues las técnicas de mercado manipulan productos. Supone aprovechar los entes municipales, de los que Alcalá posee un número suficiente, y que pueden rendir grandes servicios a la ciudad si trabajan bajo un proyecto coordinado. Otros entes públicos deben colaborar con la ciudad en la consecución de este importante objetivo, cual es lanzar la imagen de marca **ALCALA**, y desvincular esta imagen de las viciadas tendencias de la especulación inmobiliaria, para lo que es imprescindible que un proyecto así venga directamente protagonizado por las administraciones públicas, que deben dar entrada a las privadas en su momento, que, desde luego, no es el inicial. Pues entre los operadores privados subyace la lógica competencia entre particulares, dentro de la misma ciudad, lo que, en un primer momento, puede reventar las mejores intenciones si se reproducen pequeños conflictos de intereses particulares en plena campaña de promoción. La competencia debe establecerse entre ciudades, y Alcalá tiene un sólido competidor en la ciudad de Madrid, obviedad de la que no habría que hablar y que casi parece atrevimiento dada la desproporción de los contrincantes, pero que, para un gran número de actividades, tan buena puede ser una alternativa como la otra. La campaña de promoción de Madrid, en una forma u otra, está en marcha, por lo que el terreno en el que competir está ya elegido. Pero Alcalá está ahora tramitando su Plan, en tanto que Madrid aún no ha comenzado a revisar su programa, lo que da una ligera ventaja en el tiempo.

Otras ciudades del entorno metropolitano compiten por el mismo mercado, muchas de ellas con apoyo institucional de la CAM, otras con programas propios. Pero, hasta el momento, ninguna se ha decantado decididamente (salvando el ejemplo de Tres Cantos) por una actuación como la descrita. El momento es propicio, las bazas a jugar por Alcalá son buenas, y puede aprovecharse el esfuerzo de planeamiento que se está realizando para dar el salto cualitativo, del que el PGOU sólo es un catalizador y un catálogo que ordena las ideas que, entre todos, han ido fermentando en estos meses.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

# II - PRONOSTICO DEL DESARROLLO URBANO

## 1. LA FORMA DE PROCEDER

La ordenación urbanística, en su cometido de asignar usos e intensidades al territorio objeto de planeamiento, necesita conocer cómo va a evolucionar en el futuro la demanda de suelo para los diferentes usos presentes en la ciudad. Esto es algo obvio, puesto que un Plan, sea de la naturaleza que sea, incorpora siempre un ejercicio prospectivo consistente en definir el comportamiento previsible de las variables que se encuentran en la base de su desarrollo.

En planeamiento, el procedimiento habitual de realizar el pronóstico del desarrollo urbano sigue una secuencia que se podría esquematizar como aparece a continuación:

1. Se parte de unas proyecciones de población que contemplan diferentes hipótesis de crecimiento; de ellas se selecciona una que suele ser normalmente la más alta de entre las probables.

2. En base a la evolución de la población proyectada, se estiman las necesidades de vivienda que conlleva, para lo que hay que hacer supuestos sobre el comportamiento futuro del índice municipal de habitantes por vivienda.

3. La estimación de la demanda de viviendas se traslada a necesidades de suelo residencial, para lo cual debe tenerse en cuenta que siempre debe haber una holgura entre la capacidad de viviendas que incorpora el suelo residencial necesario y la demanda efectiva de viviendas.

4. La población proyectada sirve también para estimar la evolución del empleo en el municipio, aceptando diferentes hipótesis sobre el comportamiento futuro de las tasas de actividad y de paro.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

5. Los incrementos de empleo deben traducirse en necesidades de suelo industrial, conviniendo en este caso centrar el ejercicio prospectivo en el desarrollo previsible de las actividades económicas que exigen suelo de uso exclusivo.

6. En base también a la población proyectada, debe estimarse por último la demanda futura de equipamientos en materia de educación, sanidad, asistencia social, cultura, deporte y Administración pública, evaluándose también las necesidades de espacios verdes que la legislación establece para dicha población.

El horizonte temporal para el que debe realizarse este pronóstico del desarrollo urbano es de ocho años a partir de la aprobación del Plan. Suponiendo, como es previsible, que el PGOU de Alcalá se apruebe definitivamente en 1990, el año horizonte retenido es 1998, y los dos cuatrienios en que se subdivide, 1991-1994 y 1995-1998.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

## 2. PROYECCION DE LA POBLACION

Se han realizado cuatro proyecciones de población diferentes, cada una de las cuales responde a una serie de hipótesis sobre el futuro demográfico de la ciudad. Todas ellas parten de la estructura demográfica por grupos de edad que registró el padrón de 1986 para Alcalá, y proyectan la población de cada grupo de edad en períodos de cinco años, hasta el año 2001. Como los grupos de edad son también de cinco años, la población de cada uno de ellos va pasando al grupo siguiente en cada año de los considerados: 1991, 1996 y 2001; así, la población de 5 a 9 años en 1986, será la población de 10 a 14 años en 1991 y la de 15 a 19 en 1996, dependiendo las variaciones demográficas experimentadas por cada grupo de edad de su probabilidad de supervivencia o paso -que va disminuyendo conforme se eleva la edad del grupo-, y de la tasa migratoria que se estime conveniente aplicarle -que también varía para cada grupo-. El grupo de edad de 0 a 4 años, representa en cada uno de los años contemplados -1991, 1996 y 2001- el crecimiento vegetativo bruto, y depende directamente de las tasas de fecundidad aplicadas.

La primera de las proyecciones realizadas (I), es de tipo cerrado, es decir: acepta el supuesto de que la evolución de la población se va a deber exclusivamente a su crecimiento vegetativo -nacimientos menos defunciones-, y que no van a existir migraciones. La proyección ha sido confeccionada íntegramente por el Instituto Demográfico, organismo perteneciente al Consejo Superior de Investigaciones Científicas, y facilitada por el Gabinete de Estadísticas Demográficas de la Consejería de Economía de la Comunidad Autónoma, instituciones a las que agradecemos desde aquí la colaboración que nos han brindado.

El ejercicio prospectivo que supone esta primera proyección es meramente ilustrativo de lo que puede ser considerado como la hipótesis mínima de evolución de la población en Alcalá, hipótesis que es de todo punto de vista impensable que pueda verificarse en una ciudad que forma parte de un entorno

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE

metropolitano, como es el caso de Alcalá. De hecho, la realidad ya ha superado a las previsiones contenidas en esta hipótesis, pues la ciudad contaba ya en el verano de 1989 con mayor población que la que se prevía para 1991.

Las restantes proyecciones son de elaboración propia, bien basándonos en los supuestos de mortalidad, fecundidad y tasas migratorias que la propia C.A.M. realiza -cual es el caso de segunda proyección-, bien combinando alguno de esos supuestos con otros cálculos de elaboración propia -caso de las otras dos proyecciones.

De esta forma, la segunda de las proyecciones realizadas (II), maneja las previsiones que en temas de mortalidad, fecundidad y migraciones ha realizado la C.A.M. para el área metropolitana. A la vista de los resultados que de esta proyección se desprenden, y comparándolos con la evolución que en la práctica está viviendo la ciudad en estos dos últimos años, hay que pensar que con estos presupuestos se está infravalorando el crecimiento futuro de la población de Alcalá. Concretamente, las tasas migratorias previstas por la Comunidad están resultando demasiado bajas en comparación con los saldos reales registrados en los últimos años, mientras que la fecundidad que se ha previsto es algo más elevada que la que en la práctica estamos viviendo.

Para realizar las dos últimas proyecciones, se ha procedido a efectuar un muestreo de los movimientos migratorios habidos en la ciudad durante un año concreto, 1987. Con dichos datos, ordenados segun edades y sexos, se han estimado unas tasas migratorias más adaptadas a lo que en la práctica se está viviendo en Alcalá, si bien, dada la imposibilidad de disponer del registro de edades de las mujeres fecundas durante los últimos años, ha sido imposible operar con datos de fecundidad más adaptados a la realidad alcalaína. En ambas proyecciones, el resto de los supuestos (mortalidad, probabilidades de paso y fecundidad) son los facilitados por la Comunidad.

La tercera de las proyecciones realizadas (III), la cual (según

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
1994

acabamos de explicar y de acuerdo con lo observado recientemente en Alcalá) acepta mayores tasas migratorias, puede considerarse como una hipótesis bastante ajustada a lo que es probable que suceda en la evolución demográfica del municipio, siempre que los saldos migratorios mantengan un comportamiento en el futuro sin excesivas distorsiones respecto del año que se ha tomado como base (1987).

Se ha realizado una última proyección de población (IV), que trata de afinar un poco más en las hipótesis introducidas en la proyección anterior. En efecto: aceptando todos los supuestos de la III, esta proyección admite también la posibilidad de que, tal y como en la actualidad -y en quinquenios anteriores-se ha observado que sucede, exista un saldo de crecimiento que no está contemplado por ninguno de los factores que se ha tenido en cuenta en las hipótesis anteriores. Nos referimos a los defectos que se producen en el empadronamiento, defectos que se traducen en que uno de los de los factores por los que en los últimos años ha aumentado la población es precisamente el saldo positivo existente entre inscripciones padronales indebidas y omisiones; se trata de personas a las que en su momento no se empadrona, pero que, con posterioridad al año de realización del padrón, se van progresivamente registrando año a año bajo el epígrafe de omisiones.

El supuesto que introduce esta cuarta proyección de población es que el peso relativo que este saldo anual de omisiones e inscripciones indebidas va a tener sobre el total, va a ser el mismo que el observado como media durante el quinquenio 1981-1986. El año 1987 ha sido de nuevo tomado como referencia de las edades y sexos que componen dicho saldo.

A pesar de que entra dentro de lo posible el que esta última proyección rebase ligeramente la evolución real de la población en el municipio en el período considerado, es la hipótesis que finalmente se ha seleccionado para desarrollar las proyecciones de vivienda, empleo y dotaciones. Ello es así porque se trata, por un lado, de la estimación más aceptable a juzgar por los

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
1994
...ANTE

supuestos que contempla; y por otro, de la máxima dentro de las probables, que debe ser la retenida para fines de planeamiento. La probabilidad de que incluso esta proyección se quede corta frente a la realidad es escasa, ya que ello sólo podría ser debido a la existencia de un saldo migratorio desmesuradamente elevado, situación que está muy lejos de producirse en la coyuntura económica que cabe prever.

En cuanto a la estructura demográfica resultante, lo más destacable es la tendencia al envejecimiento progresivo de la población, sin que ello suponga que nos encontremos en ninguna de las hipótesis contempladas con una comunidad con alto índice de envejecimiento. Lo que aparece es una población que concentra una gran parte de sus contingentes en las edades intermedias, llegando éstas a albergar los núcleos de población más numerosos de la pirámide. También es de destacar el que la caída de la natalidad parece estabilizarse en niveles bajos, y que incluso para el año 2001, se prevé que el grupo de edades de 0 a 4 años tenga algo más de población que el grupo de 5 a 9 años, en contra de lo que se estima sucederá en años anteriores.

A continuación aparecen resumidos los resultados de las cuatro proyecciones de población realizadas. Como ya se ha indicado, la proyección I es una proyección cerrada que ya ha visto incluso superada la población estimada para el año 1991 por la que se registrado en 1988, habiéndose realizado la proyección sólo para 1991 y 1996. Las otras tres proyecciones se han realizado para los años 1991, 1996 y 2001, y se han extrapolado las cifras correspondientes a los años contemplados por el Plan, 1994 y 1998.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
1994
EL TECNICO INFORMANTE

| AÑOS | PROYECCIONES DE POBLACION | | | |
|---|---|---|---|---|
| | I | II | III | IV |
| 1988 | 152.473 | 152.473 | 152.473 | 152.473 |
| 1991 | 150.473 | 153.446 | 156.525 | 161.137 |
| 1994 | 152.793 | 157.670 | 162.867 | 167.718 |
| 1996 | 154.339 | 160.485 | 167.095 | 172.103 |
| 1998 | - | 163.092 | 171.932 | 179.565 |
| 2001 | - | 167.003 | 179.188 | 184.539 |

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

## 3. LA DEMANDA DE VIVIENDA

La evolución futura de la demanda de viviendas depende del comportamiento previsible de las variables población y ocupación media de las viviendas. Aceptando como válida la cuarta proyección de población de las realizadas en el punto anterior, interesa centrarse ahora en la evolución esperada del número de habitantes por vivienda para los años horizonte.

Tal y como refleja el cuadro adjunto, el índice de ocupación por vivienda en Alcalá era, en 1988, de 3,53 hab/viv., estimación que requiere algunas precisiones acerca de su obtención. El número de viviendas totales que figura es de 53.200, resultado de agregar a las 51.610 registradas por el Padrón de 1986, las estimadas en la Información Urbanística a partir de las licencias concedidas y ejecutadas. El porcentaje de viviendas vacías -20,43%- procede de la revisión del Censo de viviendas vacías realizado por muestreo y que ya aparecía reflejado en el documento de Criterios y Objetivos, obteniéndose las viviendas ocupadas por sustracción de las vacías del total de las estimadas. Por último, la población en hogares se supone que es el 98% de la total, una vez descontado un 2% que normalmente habita en comunidades (ancianos, militares, estudiantes, religiosos, etc.). El índice de ocupación resulta de dividir la población en hogares entre las viviendas ocupadas.

Junto al índice de ocupación para 1988, aparecen también en el mismo cuadro los índices correspondientes a los últimos años censales o de Padrón; y aunque la serie es demasiado corta, se puede retener para Alcalá la misma tendencia a la baja que este índice muestra en el conjunto de nuestras sociedades urbanas. En cuanto al índice de ocupación que arroja el Padrón de 1986, todo hace pensar que se trata de un error, y que no llega por consiguiente a romper la tendencia a la baja detectada: en efecto, como se ha podido confirmar más tarde, los graves defectos en su confección explican el abultado y alejado de la realidad porcentaje de viviendas vacías que registra, el cual es justamente el factor que condiciona el elevado y también erróneo

DOCUMENTO INFORMADO
PANORAMA
EL TECNICO INFORMANTE

índice de ocupación de vivienda reseñado.

| AÑOS | 1970 | 1981 | 1986 | 1988 |
|---|---|---|---|---|
| Pob.tot.(Pt) | 57.354 | 137.169 | 144.268 | 152.473 |
| Pob.hog.(Ph) | 56.198 | 134.426 | 141.383 | 149.423 |
| Viv.tot.(Vt) | 17.913 | 48.324 | 51.610 | 53.200 |
| Viv.vacías(%) | 22,1 | 23,5 | 27,7 | 20,43 |
| Viv.vacías(Vv) | 3.955 | 11.357 | 14.339 | 10.869 |
| Viv.ocup.(Vo) | 13.958 | 36.967 | 37.271 | 42.331 |
| Pob/viv(Ph/Vo) | 4,02 | 3,63 | 3,79 | 3,53 |

La estimación de la demanda futura de viviendas se ha realizado bajo el supuesto de que el porcentaje de viviendas vacías va a reducirse de forma progresiva, hasta situarse en el año horizonte en torno al 16%; lo que en realidad se acepta como supuesto es que el número actual de viviendas vacías va a mantenerse durante el período considerado, y ello lógicamente conlleva el descenso de su valor en términos relativos.

Quizás pueda parecer desaconsejable aceptar un porcentaje tan elevado como es el 16% de viviendas vacías en el año horizonte; y sin embargo, se trata de un supuesto plenamente asumible, en la medida en que se parte de un parque residencial que ha venido registrando durante los últimos 20 años tasas de viviendas desocupadas por encima del 20%. Aunque deseable, es bastante improbable que se produzca un descenso vertiginoso de este porcentaje, pues está incluyendo situaciones muy dispares de viviendas, muchas fuera del mercado, y que van desde las deshabitadas del casco antiguo (en su mayoría de baja habitabilidad) hasta las que cumplen funciones de refugio del ahorro e inversión de muchos ciudadanos, pasando por aquellas que mantienen de forma permanente un uso no residencial.
Respecto de la evolución futura del índice de ocupación de viviendas, interesa introducir una doble hipótesis según que su descenso esperado se produzca más o menos rápido (ver cuadro adjunto). En una primera hipótesis (A), los habitantes por vivienda descenderían en 1994 a 3,4 y en 1998 a 3,3; en la segunda hipótesis (B), los índices bajarían a 3,35 en el primer

DOCUMENTO ... FAVORABLE
0 8 MAR 1994
EL TECNICO INFORMANTE

horizonte y a 3,2 en el último.

| | HIPOTESIS A | | | HIPOTESIS B | |
|---|---|---|---|---|---|
| AÑOS | 1988 | 1994 | 1998 | 1994 | 1998 |
| Pob/viv | 3,53 | 3,40 | 3,30 | 3,35 | 3,20 |
| Pob.hog. | 149.424 | 164.367 | 175.948 | 164.367 | 175.948 |
| viv.ocup. | 42.331 | 48.342 | 53.325 | 49.064 | 54.992 |
| V.vacías | 10.869 | 10.869 | 10.869 | 10.869 | 10.869 |
| Viv.tot. | 53.200 | 59.211 | 64.194 | 59.993 | 65.860 |
| % vacías | 20,4 | 18,4 | 16,9 | 18,1 | 16,6 |

Conviene precisar que un descenso de tres décimas en diez años como contempla la hipótesis B no representa una evolución que puede considerarse como máxima sino más bien como probable, siempre que las nuevas viviendas edificadas sean lo suficientemente diversificadas como para satisfacer todos los segmentos de la demanda presentes en Alcalá. La previsible elevación del nivel de renta de la población, su envejecimiento progresivo, y la creciente proporción de ciudadanos que tiende a vivir en soledad, son todos ellos factores que están forzando a un esponjamiento residencial de los residentes en las grandes ciudades, y que en el caso de Alcalá puede perfectamente traducirse en los supuestos introducidos en la hipótesis B.

Los incrementos en la demanda de viviendas que se derivan de los supuestos anteriores alcanzan las siguientes cifras:

| | HIPOTESIS A | HIPOTESIS B |
|---|---|---|
| Incremento 1988-1994 = | 6.011 viv. | 6.733 viv. |
| Incremento 1994-1998 = | 4.983 viv. | 5.928 viv. |
| Incremento 1988-1998 = | 10.994 viv. | 12.661 viv. |

Si se comparan estas cifras proyectadas con las que aparecen recogidas en las Normas Urbanísticas que este Plan General sustituyen, observamos que la estimación del techo de la demanda de viviendas que calculaban las Normas para 1990 -65.160

DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO INFORMANTE

viv.- coincide aproximadamente con el techo que recoge el presente Plan... pero para ocho años después, 1998. Los errores de estimación de las Normas se han producido a tres niveles:

- Errores en las proyecciones de población, ya que aceptan como estimación máxima un volumen de habitantes para 1990 fuera de toda lógica prospectiva, 207.000 residentes.

- Errores en la estimación del porcentaje de viviendas vacías, ya que caen en el voluntarismo de aceptar como esperada la proporción deseable -6%- y no la previsible.

- Errores, por último, en el índice de ocupación de vivienda aceptado, ya que se cuenta con 3,3 hab. por viv. para 1990, dos décimas por encima de la evolución realmente producida.

Interesa, finalmente, a nivel de la proyección de la demanda de viviendas, distribuir los incrementos obtenidos en períodos anuales, y poder así compararlos posteriormente con el ritmo de creación de la oferta residencial que posibilita el desarrollo del Plan. Interpolando para los años intermedios las cifras de vivienda aceptadas en las dos hipótesis consideradas, tenemos los siguientes ritmos anuales de evolución de la demanda:

| AÑOS | HIPOTESIS A | HIPOTESIS B |
|---|---|---|
| 1989 | + 900 viv. | + 1.100 viv. |
| 1990 | + 900 viv. | + 1.100 viv. |
| 1991 | + 1.000 viv. | + 1.100 viv. |
| 1992 | + 1.000 viv. | + 1.100 viv. |
| 1993 | + 1.100 viv. | + 1.200 viv. |
| 1994 | + 1.100 viv. | + 1.200 viv. |
| 1995 | + 1.200 viv. | + 1.300 viv. |
| 1996 | + 1.200 viv. | + 1.500 viv. |
| 1997 | + 1.300 viv. | + 1.500 viv. |
| 1998 | + 1.300 viv. | + 1.600 viv. |
| 1989-98 | 11.000 viv | 12.700 viv. |

De esta forma, la demanda de viviendas irá poco a poco incrementándose debido al efecto combinado del crecimiento demográfico y del esponjamiento residencial de sus habitantes,

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

pasando, en la hipótesis más rápida, de una demanda anual de 1.100 viv., a otra de 1.600 viv. al final del período.

DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO INFORMANTE

## 4. NECESIDADES DE SUELO RESIDENCIAL

Si la demanda futura de viviendas es, como acabamos de ver, de 12.700 unidades en la hipótesis máxima, que es lógicamente la que interesa retener, las necesidades de suelo residencial tienen que ser forzosamente mayores a las correspondientes a esas viviendas, si se quiere que el mercado inmobiliario funcione sin demasiadas tensiones. En efecto, es impensable suponer que la demanda de viviendas vaya a agotar hasta la última hectárea de suelo residencial para poder realizarse, por lo cual satisfacer dicha demanda de viviendas implica la disponibilidad de un porcentaje adicional de suelo residencial que garantice una cierta holgura en el mercado. Si ciframos esta holgura en el 145%, las 12.700 viviendas que constituyen la demanda estimada en el horizonte de 1998 supondrán unas necesidades de suelo residencial con capacidad para 18.415 viviendas.

En el documento de Información Urbanística aparecían reseñados el suelo residencial vacante y su capacidad residual de viviendas, los cuales, de forma esquemática, se reproducen a continuación:

| TIPO DE SUELO | SUELO (HAS.) | EDIFICAB. ($M^2$) | VIVIENDAS |
|---|---|---|---|
| Urbano (PERI) | 21,57 | 135.141 | 856 |
| Urbano (Ap.Dir.) | 33,47 | 244.921 | 1.927 |
| Urbanizable | 213,40 | 1.413.119 | 9.154 |
| TOTAL | 268,44 | 1.793.181 | 11.937 |

Vemos por tanto que, en un primer análisis prospectivo, se producirían unas necesidades de nuevo suelo residencial con una capacidad para alrededor de 6.500 viviendas, (18.415-11.937). Sin embargo, es preciso afinar más el análisis, ya que con el realizado se escapan aspectos de suma importancia. Interesa, en efecto, conocer cómo se va a producir año a año la salida al mercado de ese volumen de viviendas edificables en el suelo actualmente calificado, salida que depende (tanto en el

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

Suelo Urbano sujeto a PERI como en el Urbanizable sujeto a Plan Parcial) de lo establecido en los planes de etapas correspondientes. De su análisis. se ha obtenido la siguiente distribución:

| AÑOS | VIV.S/SUELO DE PERI | VIV.S/SUELO DE AP. DIR. | VIV.S/SUELO URBANIZABLE | TOTAL DE VIVIENDAS |
|---|---|---|---|---|
| 1989 | - | 386 | - | 386 |
| 1990 | 45 | 386 | - | 431 |
| 1991 | 100 | 385 | 40 | 525 |
| 1992 | 142 | 193 | 250 | 585 |
| 1993 | 192 | - | 394 | 586 |
| 1994 | 206 | - | 474 | 680 |
| 1995 | 158 | - | 1.292 | 1.450 |
| 1996 | 6 | - | 1.254 | 1.260 |
| 1997 | 7 | - | 1.162 | 1.169 |
| 1998 | - | - | 1.070 | 1.070 |
| 1999... | - | 577 | 3.218 | 3.795 |
| TOTAL | 856 | 1.927 | 9.154 | 11.937 |

Comparando ahora las necesidades de suelo para viviendas (hipótesis B), con la capacidad disponible de viviendas en el suelo calificado, y todo ello para períodos significativos de planeamiento, se obtiene el siguiente cuadro altamente ilustrativo de la problemática que debe afrontar el Plan:

| AÑOS | DEMANDA DE SUELO PARA | SUELO DISP. PARA | NECESIDADES SUELO PARA |
|---|---|---|---|
| 1989-90 | 3.190 viv. | 817 viv. | 2.373 viv. |
| 1991-94 | 6.670 viv. | 2.376 viv. | 4.294 viv. |
| 1995-98 | 8.555 viv | 4.949 viv. | 3.606 viv. |
| TOTAL | 18.415 viv. | 8.142 viv. | 10.273 viv. |

De estos datos se desprende que es necesario actuar con urgencia para evitar fuertes estrangulamientos en el mercado de la vivienda de Alcalá, tomando dos tipos de medidas de política urbanística:

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

1º). Forzar la revisión de los planes de etapas del planeamiento parcial en tramitación para concentrar en el primer período del Plan la salida al mercado del mayor volumen de viviendas posible. Podría ser un objetivo de esta revisión el trasvasar al período 1989-1994 la construcción de cuatro mil nuevas viviendas de las previstas en los planes parciales ya aprobados, y que actualmente están programadas para después de 1994, con lo cual todavía quedaría un déficit de otras 2.600 nuevas viviendas en el primer cuatrienio del Plan. De igual forma habría que adelantar la salida al mercado, para el segundo cuatrienio, de las 3.700 viviendas que aparecen en los planes de etapas para después de 1998; con ello se obtendría un déficit en el 2º cuatrienio de 3.900 viviendas : 3.600 que ya había, más 300 que se crean con el trasvase (4.000 que pasan al primer cuatrienio menos 3.700 que vienen de años posteriores).

2º). Incorporar nuevo suelo residencial con capacidad para unas seis mil quinientas nuevas viviendas, para equilibrar la oferta y la demanda de viviendas en el horizonte que contempla el Plan.

DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO

## 5. EL EMPLEO FUTURO

El ejercicio prospectivo que estamos realizando sobre el desarrollo urbano de Alcalá presenta una mayor dificultad al tratar la variable empleo, pues su comportamiento futuro está sujeto a un mucho más alto grado de incertidumbre que el correspondiente a la población o a la vivienda. Por ello, la forma de proceder más aceptable en materia de ocupación y empleo es la que consiste en estimar las "necesidades de creación de empleo" para una población dada, lo que equivale a hacer hipótesis sobre la evolución futura de la tasa global de actividad y de ocupación en el municipio; en efecto, una vez aceptadas éstas, la población estimada para el año horizonte se puede traducir, a través de un simple cálculo, en un determinado volumen de población ocupada residente en el municipio, concepto que es equiparable al de necesidades de creación de empleo antes aludido.

Interesa por tanto partir de las estimaciones del comportamiento futuro de la tasa global de actividad, que como es sabido refleja el cociente entre población activa y población total, y de la tasa de ocupación, que es el resultado de dividir la población ocupada entre la población activa. Para ello, podemos basarnos en la evolución reciente de dichas tasas, tal y como se refleja en la tabla adjunta.

| | 1970 | 1981 | 1986 |
|---|---|---|---|
| POB. TOTAL | 57.354 | 137.169 | 144.268 |
| TASA G.ACTIV. | 32,38 | 33,47 | 34,03 |
| POB. ACTIVA | 18.570 | 45.918 | 51.117 |
| POB. EN PARO | 1.670 | 9.497 | 12.116 |
| POB. OCUPADA | 16.900 | 36.421 | 39.001 |
| TASA OCUPAC. | 91,00 | 79,32 | 76,30 |

Se ve como la tasa global de actividad ha ido creciendo lenta pero regularmente durante los últimos veinte años, por lo que es lógico suponer que va a seguir haciéndolo en el futuro; incluso

DOCUMENTO
PANORAMICO
MAR. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

se podría aceptar una aceleración del proceso, y ello debido fundamentalmente a dos razones:

- La primera es que Alcalá presenta unas tasas que están por debajo de las medias metropolitana, regional y nacional, por lo que es previsible un fenómeno de aceleración del crecimiento de la tasa en el municipio, para ponerse a la par de su entorno territorial.

- La segunda es que en Alcalá, como en el resto del país, se está produciendo de forma acelerada la progresiva incorporación de la mujer al mercado del trabajo, como consecuencia de una transformación profunda de los hábitos sociales en las unidades de convivencia, y ello de nuevo tendrá efectos sobre el ritmo de crecimiento de la tasa de actividad.

Las hipótesis que se recogen en este Plan General a nivel de ocupación y empleo son que la tasa de actividad alcanzará el 37% en el año horizonte de 1998, mientras que la tasa de ocupación invertirá su actual tendencia descendente gracias a los progresos previsibles en la contención del paro. Las cifras para los próximos diez años podrían ser las siguientes:

| | 1988 | 1994 | 1998 |
|---|---|---|---|
| POBLACION | 152.473 | 167.718 | 179.565 |
| TASA ACTIVA | 34,50 | 36,00 | 37,00 |
| POB. ACTIVA | 52.603 | 60.378 | 66.439 |
| TASA OCUPAC. | 76,97 | 81,78 | 84,95 |
| POB. OCUPADA | 40.487 | 49.378 | 56.439 |
| POB. EN PARO | 12.116 | 11.000 | 10.000 |

La subida de la tasa de ocupación -y el consiguiente descenso de la tasa de paro- es de casi ocho puntos, y resulta de suponer que el nivel de población en paro registrado en el padrón de 1986 va a irse reduciendo, hasta situarse en diez mil en el año horizonte.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

El incremento de población activa que se deduce de estas cifras es de 13.836 personas, repartidas en 7.775 en el período 1988-1994, y 6.061 en el cuatrienio 1995-1998. Como se ha supuesto que el paro desciende, los incrementos de población ocupada son mayores: 15.952 empleos en total, de los cuales 8.891 se producen hasta 1994 y los 7.061 restantes a partir de 1995.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
MAR. 1991
EL TECNICO INFORMANTE

## 6. LAS NECESIDADES DE SUELO INDUSTRIAL

Como acabamos de ver, los supuestos introducidos por este Avance suponen para 1998 una población ocupada de 56.439 residentes en Alcalá. Interesa ahora determinar qué volumen de suelo para actividades es necesario considerar en el Plan, de tal forma que los empleos que en dicho suelo puedan implantarse sean equiparables a la población ocupada estimada; o dicho de otra forma, persiguiendo en todo momento el mantenimiento de un deseable equilibrio entre la población ocupada residente y los empleos ofrecidos en el municipio, se trata de evaluar cuánto suelo industrial y terciario sería necesario disponer durante el horizonte del Plan, para dar empleo a la población ocupada que se ha estimado para Alcalá.

Lo primero que se precisa conocer es qué parte de la población ocupada futura va a desarrollar su trabajo en actividades sobre suelo de uso exclusivo, ya que es justamente este tipo de empleo el que de una forma mayoritaria va a protagonizar los requerimientos de suelo industrial y terciario. En el análisis de la actividad económica de Alcalá ofrecido en el documento de Información Urbanística se estimaba que, en 1988, 15.800 empleos se hallaban localizados en edificaciones de uso exclusivo, para una población ocupada municipal de 40.487 personas; el 39,0% de dicha población ocupada ejercía, por tanto, un empleo que consumía directamente suelo calificado de industrial.

Existen buenas razones para suponer que este porcentaje va a aumentar en un futuro próximo. En efecto, dentro de las grandes ciudades existe una marcada tendencia a que cada vez más actividades prefieran localizaciones que no impliquen compartir usos; son actividades que comprenden desde los talleres industriales y de servicios, almacenes y otros centros de distribución -los cuales están abandonando poco a poco los bajos de las edificaciones residenciales del casco urbano para instalarse en naves de polígonos de la periferia inmediata-, hasta determinadas actividades terciarias que rechazan los locales de oficina tradicionales, buscando otro tipo de

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
0 6 MAR 1994
EL TECNICO INFORMANTE

localizaciones en edificaciones más significativas y con mejor imagen de mercado.

Pero es que, además, Alcalá está saliendo de una profunda crisis económica que ha reducido de forma espectacular su volumen de empleo industrial, justamente el localizado mayoritariamente en instalaciones de uso exclusivo. De hecho, un poco antes del inicio de la recesión (en 1975) más de la mitad de la población ocupada del municipio desarrollaba su actividad en empresas localizadas sobre suelo industrial, y este porcentaje, como hemos visto, ha descendido a un tercio como consecuencia, precisamente, de la recesión. Es razonable por tanto pensar que la reactivación económica, que empieza a manifestarse en Alcalá, se comporte como un factor de reforzamiento de la tendencia futura aquí considerada.

De acuerdo con estos razonamientos, este Avance admite como supuesto el que el 50% de la población ocupada de Alcalá desarrollará su actividad en instalaciones de uso exclusivo sobre suelo industrial o terciario en el año horizonte de 1998, lo cual implica que, dada la cifra de población ocupada estimada para ese año, se requiere suelo para 28.220 empleos, 15.800 de los cuales ya están implantados actualmente, y los 12.420 restantes serán de nueva creación.

Comparemos ahora estas cifras con las correspondientes al suelo industrial actualmente disponible según las Normas vigentes. Para ello distinguiremos entre el suelo industrial consolidado, que es el localizado en suelo clasificado de urbano, y el suelo industrial por desarrollar, que es aquel que está sujeto a planes parciales en su mayoría sin ejecutar.

El suelo industrial consolidado ofrece 141,58 Has. brutas de suelo vacante de acuerdo con el siguiente desglose:

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

| ZONAS | POLIGONOS | HECTAREAS |
|---|---|---|
| Oeste | 12 | 32,11 |
| Oeste | 15 A | 12,90 |
| Oeste | 15 B | 6,80 |
| Oeste | 16 A | 14,35 |
| Oeste | 16 B | 0,95 |
| Oeste | Subtotal | 67,11 |
| Norte | 31 D | 4,37 |
| Norte | 31 E | 4,04 |
| Norte | 31 F | 1,25 |
| Norte | 30 A | 7,57 |
| Norte | 42 A | 17,10 |
| Norte | 44 | 3,29 |
| Norte | 45 | 5,05 |
| Norte | Subtotal | 42,67 |
| Este | 13 A | 24,60 |
| Este | 33 C | 7,20 |
| Este | Subtotal | 31,80 |

La forma de proceder para estimar la capacidad de implantación de empleo que suponen estas 141,58 Has. de suelo es la siguiente:

- Primero, hay que transformar estas Has. brutas en Has. netas o superficie de parcela, para lo cual se puede suponer que se pierde aproximadamente un 20% de la superficie total en viario, resultando por tanto un total de 113,3 Has. netas.

- Segundo, hay que introducir un supuesto sobre el grado de colmatación al que se va a llegar en este suelo al final del período contemplado. Hay que tener en cuenta que es impensable suponer que se va a producir una colmatación del tejido industrial al 90-100%, pues ello implicaría la ausencia de una holgura en el mercado de suelo y la consiguiente explosión alcista de los precios; en este Plan, se encuentra razonable admitir un porcentaje de colmatación de entorno el 50 % de la superficie neta disponible durante los años de vigencia del Programa, lo que se traduce en una ocupación efectiva de 56,65 Has. de suelo industrial consolidado.

- Tercero, hay que aplicar un estandar de ocupación de suelo por empleo que sea acorde con la tipología industrial que vaya a

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

implantarse en las zonas contempladas; a partir de los estándares de ocupacion actualmente existentes en las distintas zonas industriales del municipio -y que aparecen recogidos en la Información Urbanística-, se puede retener para este suelo industrial consolidado un estandar de 200 $m^2$ por empleo, que equivalen a 50 empleos por Ha., con lo que la capacidad estimada de implantación de empleo se cifra finalmente en 2.800 puestos de trabajo para el año 1998.

Si pasamos ahora al suelo industrial por desarrollar, interesa antes de nada hacer dos paquetes: uno, con los polígonos que tienen su planeamiento parcial en tramitación - y que como tales han sido incorporados a este Plan General-, y otro con el resto de los polígonos que aparecen calificados de industriales en las Normas Urbanisticas que ahora se sustituyen.

Los polígonos industriales del primer paquete, para los que se dispone de datos de superficie de parcela que contemplan usos industriales, comerciales y terciarios, son los siguientes:

| ZONA | POLIGONO | HECTAREAS |
|---|---|---|
| Oeste | 26 | 33,64 |
| Norte | 30 C | 16,05 |
| Norte | 32 C | 26,89 |
| Norte | 42 B | 13,95 |
| Este | 25 | 22,18 |
| TOTAL | -- | 112,71 |

El polígono 25 incluye 12,05 Has. de uso comercial y terciario, y el 26 otras 2,80 Has., pero a ellas habría que añadir otras 10,39 Has. correspondientes a usos comerciales y terciarios recogidos en polígonos residenciales y no incluídos por tanto en el total anterior. Son, en consecuencia, 123,10 Has. las que nuevamente hay que proceder a transformar en capacidad de implantación de empleos, para lo cual se sigue una secuencia idéntica a la realizada para el suelo industrial consolidado, pero aplicando los porcentajes y estándares pertinentes:

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
EL TÉCNICO INFORMANTE

- Por tratarse de superficie de parcela neta no es necesario descontar suelo para viario y equipamiento, por lo que no procede la primera de las correcciones.

- El grado de colmatación puede mantenerse en el 50%, con lo que las hectáreas realmente ocupadas en el período se cifrarían en 61,55.

- El estandar de ocupación por empleo debe ser más bajo en este tipo de suelo que en el consolidado, pues se trata de zonas industriales con mayor nivel de esponjamiento, de acuerdo con su tipología y ordenanza; al aplicar 40 empleos por Ha. (es decir, 250 $m^2$ por persona ocupada), resulta una capacidad de 2.450 trabajadores, que podrían implantarse sobre este suelo industrial urbanizable actualmente en tramitación, en el período contemplado 1989-1998.

El segundo paquete de suelo industrial por desarrollar lo forman los siguientes polígonos:

| ZONA | POLIGONO | HECTAREAS |
|---|---|---|
| Norte | 28 C | 12,14 |
| Norte | 30 B | 14,66 |
| Norte | 30 D | 12,51 |
| Norte | 31 B | 22,87 |
| Norte | 28 B y 31 A | 81,89 |
| Norte | 32 D y 32 F | 10,55 |
| Norte | 42 C (ampl) | 25,69 |
| Norte | 42 D | 12,67 |
| Este | 14 C | 18,68 |
| Este | 33 D | 9,33 |
| TOTAL | -- | 220,99 |

Estas 220,99 Has. de suelo industrial neto (esto es: descontado el viario) incluyen 81,09 Has. de uso comercial y terciario, y otras 33,19 de uso de industria extensiva; a ellas habría que añadir otras 10,41 Has. de suelo comercial y terciario que se encuentran en los polígonos residenciales (34 A, 35, 36 y 41) por

DOCUMENTO APROBADO
EL TECNICO INFORMANTE

lo que la superficie neta total de este paquete se cifra finalmente en 231,40 Has.

Este es un suelo industrial muy diferente del paquete anteriormente comentado: una parte importante de él se encuentra cautivo de grandes empresas que, como es el caso de la Seda de Barcelona, lo tienen como reserva de suelo para un futuro no inmediato, lo que supone que difícilmente va a salir al mercado en el horizonte del Plan; otra parte corresponde a propietarios que no han manifestado hasta la fecha el mínimo interés por desarrollar el planeamiento contenido en las Normas, y que, en consecuencia, el Plan no incluye en su Programa de Actuación, por no ser suelo de interés estratégico. En base a lo anterior, es razonable suponer que el grado de colmatación que se puede producir en este paquete de polígonos en el horizonte contemplado va a ser inferior al previsto en los casos anteriores, en los que se ha aplicado el 50%; si aceptamos rebajar dicho grado de colmatación a un 30%, las hectáreas realmente a ocupar de aquí a 1998 serán 69,42, las cuales podrán acoger a 2.750 trabajadores para un estandar de ocupación de 40 empleos/Ha., que es el aplicado también al suelo industrial en tramitación.

Recapitulando, es posible sintetizar las cifras estimadas hasta el momento de la siguiente manera:

- Capacidad residual de empleo en suelo consolidado = 2.800
- Capacidad residual de empleo en suelo en tramitación= 2.450
- Capacidad residual de empleo en suelo pendiente s/N = 2.750
- Capacidad residual total de empleo según Normas vig = 8.000

Como la población ocupada a implantar en suelo industrial de uso exclusivo había sido estimada hace un momento en 12.500 personas, quedaría una capacidad adicional de empleo a crear por el Plan de entorno a 4.500 puestos de trabajo, requerimientos de suelo industrial adicional que dependerán lógicamente de la tipología de la implantación y de la naturaleza de la actividad a desarrollar. Se puede aventurar que las densidades a las que se va a llegar en este caso van a estar previsiblemente en torno a

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TÉCNICO INFORMANTE

los 40 empleos por Ha., con lo que resultaría una superficie a ocupar de unas 115 Has. netas para los 4.500 empleos excedentes. Manteniendo un grado de holgura equivalente a cuatro Has. ocupadas por cada diez disponibles, al final del período contemplado, las 115 Has. a ocupar supondría un suelo industrial clasificado de aproximadamente 290 nuevas has. además de las contempladas por las NN.SS. vigentes.

De esta forma, vemos como el Plan podría incorporar un máximo de 290 Has. de nuevo suelo industrial para usos tanto terciarios como industriales, simultaneándose, además de los terciarios e industriales propiamente dichos, otros comerciales y de almacenamiento, distribución mayorista, transporte etc.. Dentro del uso industrial, estos nuevos desarrollos deberán dar lugar a la implantación de un Parque Tecnológico, de acuerdo con las propuestas ya contempladas en el documento de Diagnóstico y Objetivos. La materialización de estas superficies atienden, en todo caso, a las posibilidades y a la lógica urbanística de la implantación, por lo que las cifras avanzadas deben tomarse más bien como un referente para comprender la propuesta de implantación que se justifica más adelante.

EL TECNICO INFORMANTE

## 7. LAS NECESIDADES FUTURAS EN MATERIA DE EQUIPAMIENTOS

Finalizamos este pronóstico del desarrollo urbano analizando las necesidades futuras en materia de equipamiento. Los cálculos realizados para estimarlas están también basados en la proyección de población aceptada para el año 1998. En la mayoría de las estimaciones, especialmente en lo que se refiere a dotaciones escolares, se han tenido en cuenta estándares actuales, lo cual significa que no se ha considerado la calidad del servicio prestado; así, cuando decimos que faltan o sobran dotaciones, debe entenderse que suponemos que no varía el estandar dotación/población. En el caso de las dotaciones escolares, es importante señalar que nunca podemos asegurar que sobran, pues es necesario considerar que siempre se pueden bajar los ratios alumnos/aulas, lo cual repercutiría en la calidad de la enseñanza. Algo similar sucede con las demás dotaciones. Para algunas de ellas es difícil establecer una relación óptima dotación/población, bien por ser privadas o bien porque dependen del nivel de utilización real; en esos casos, nos hemos limitado a señalar lo que entendemos como deficiencias cualitativas.

La sectorización de las necesidades se hace difícil con una proyección global, ya que la alternativa de proyección por zonas es de difícil exactitud; por ello, se ha recurrido en algunos casos a las deficiencias observadas in situ, así como al conocimiento de la ciudad, para hacer extrapolaciones que tienen suficiente grado de verosimilitud.

### A - LAS DOTACIONES ESCOLARES

En la memoria de Información Urbanística se hacía ya hincapié en que el sistema educativo español sufriría en breve profundos cambios que afectarían a las dotaciones, y se avanzaba un plan a 6 años, que debe ser revisado a la luz de los datos de población previstos para 1998, fecha en que debe estar en pleno funcionamiento la reforma prevista.

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

Este Plan, efectivamente, ha sido aprobado y está previsto su inicio próximamente; como norma general supone, en lo que a este asunto se refiere, la obligatoriedad de la enseñanza hasta los 16 años. Para los propósitos de este Plan, lo que interesa retener es lo siguiente:

a). La situación de pre-escolar (4-5 años) no va a variar sustancialmente, manteniéndose como hasta ahora.

b). Habrá un primer ciclo de enseñanza obligatoria (6-12 años) y un ciclo de enseñanza obligatoria secundaria (13-16 años).

c). Las actuales enseñanzas medias se modifican de modo que tenemos un ciclo no obligatorio para población de 17-18 años que puede ser seguido por una rama parecida al actual bachillerato o una rama de formación técnico-profesional.

d). Hay un segundo ciclo también opcional de enseñanza técnica que corresponde a los 19-20 años.

A1. Equipamiento pre-escolar de guarderías

En la Información Urbanística se señalaba que el número de niños de 2-3 años era de 4.562, y que las plazas actuales eran 1.879, lo cual supone el 41,2% de escolarización.

Según la estimación de población para el año 1998, el número de niños de 2-3 años será aproximadamente 4.348, es decir, algunos menos que en la actualidad. Esto supone que con las plazas actuales estaría cubierta una escolarización del 45,5% de los niños en el conjunto de las plazas. Si sólo tenemos en cuenta las plazas públicas actuales (333) estaría cubierto el 7,7% de los niños.

Es previsible, sin embargo, que esta demanda crezca por razones sociales por lo cual, aunque numéricamente la cantidad de niños permanece estable, puede producirse un cierto déficit, sobre todo en algunas zonas, donde actualmente no existen y en las que

DOCUMENTO APROBADO
EL TECNICO INFORMANTE

proporcionalmente es previsible que el crecimiento sea mayor: Distrito VIII (IVIASA) y Distrito IV (Nueva Alcalá-Tabla Pintora).

A2. Equipamiento Pre-escolar, 2º ciclo

Este equipamiento pre-escolar comprende niños de 4-5 años. La actual situación muestra que la demanda está cubierta en términos globales con un volumen de plazas de 5.025, de las cuales el 69,3% eran públicas y el 30,7% privadas.

La proyección a 1998 indica que el número de niños en edades de 4-5 años es de 4.479, es decir, inferior levemente al que hoy existe, por lo cual en principio este segmento escolar parece estar cubierto. No obstante hay que hacer algunas salvedades:

a). Recordar que aún un tercio de las plazas ofertadas son privadas.

b). Recordar que todos los colegios tienen alguna unidad de pre-escolar, y que si alguno de ellos se transforma para su utilización en secundaria obligatoria (actual proyecto de Reforma, ampliación de la enseñanza obligatoria hasta los 16 años), pueden desaparecer plazas.

c). Recordar que en la actualidad se producen desplazamientos interdistritales, no sólo por el peso de la oferta privada, sino porque hay distritos como el II que presentan un déficit global.

UNIDADES DE PREESCOLAR

| | NIÑOS | PLAZAS | COBERTURA |
|---|---|---|---|
| ACTUAL | 4.773 | 5.025 | 100 |
| PROYECCION 1998 | 4.479 | 5.025 | 100 |

La tabla adjunta muestra que con la actual oferta, la demanda está cubierta con las salvedades citadas en a). b). y c).

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
MAR. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

A3. Equipamiento escolar primario y secundario

En este segmento es donde se ha producido o se producirán los mayores cambios, por lo cual es necesario hacer algunas precisiones:

. Enseñanza primaria:
Se contempla un ciclo para niños de 6-12 años de carácter obligatorio.

. Enseñanza secundaria:
Un ciclo obligatorio hasta los 16 años, un ciclo posobligatorio hasta 17-18 años. Este ciclo presenta dos variantes: una que podemos asimilar al bachillerato actual y otra técnico-profesional equiparable a la F.P. II actual.

A partir de la enseñanza secundaria no obligatoria, es decir sobre los 18 años, hay un ciclo universitario y un ciclo técnico profesional de 2º nivel.

Con este planteamiento general, cuya realización está obviamente sin definir, hacemos los siguientes comentarios:

- La enseñanza primaria (6-12 años) al ser obligatoria, supondrá la entrada de un volumen de niños estimado en 16.733, lo cual supone, con la actual ratio de 34,2 alumnos/aula, la necesidad de 489 aulas.

- La enseñanza secundaria obligatoria (13-16 años) supone la entrada de 10.873 niños, que con las actuales ratios, suponen 320 unidades.

- La enseñanza secundaria no obligatoria comprende a jóvenes de 17-18 años y puede tomar dos direcciones: una denominada técnico-profesional y otra que puede ser asimilable al bachillerato actual. El volumen de población que entran en esas edades, es de aproximadamente 5.967 personas. Es dificil saber en el momento actual cual es la proporción que orientará sus estudios hacia una

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE POLITICA TERRITORIAL

u otra rama por los profundos cambios que el sistema educativo lleva consigo, pero si tenemos en cuanta que la escolarización actual en ese nivel alcanza el 25% de la población en edad de estudiar ese nivel, y que preveía una tendencia a aumentar, podremos después hacer algunas estimaciones.

A partir de los datos anteriores se ha elaborado la siguiente tabla que sirve de orientación para todas las previsiones que se establecen a continuación:

| NIVEL | TIPO | EDAD | POBLACION | UNIDADES |
|---|---|---|---|---|
| PRIMARIA | OBLIGATORIO | 6-12 AÑOS | 16.733 | 489 |
| SECUNDARIA | OBLIGATORIO | 13-16 AÑOS | 10.973 | 320 |
| SECUNDARIA | OPCIONAL | 17-18 AÑOS | 5.967 | 173* |
| TECNICA-PROF. | OPCIONAL | 19-20 AÑOS | 6.297 | 96* |

* Calculada con el mismo ratio que los otros niveles.

A partir de estos datos se manejan varias posibilidades en función del lugar en que se imparte la docencia.

La posibilidad A supone que la ruptura va a producirse entre los 12-13 años, es decir: que la enseñanza primaria se imparta en unos centros y la secundaria en otros; nos encontramos que de las 841 unidades actuales sólo serían ocupadas 489; esto es, sobrarían 352 unidades actuales. Pero este supuesto implica que el resto del ciclo habría de hacerse en instalaciones comunes, lo que supondría la utilización de al menos (con las actuales ratios) 320 unidades.

A estas 320 unidades habría que añadir las dedicadas a la enseñanza no obligatoria. En la actualidad tenemos un 68,8% de la población en edad de cursar BUP-COU escolarizada, y un 25,4% de la población en edad de cursar FP1 y FP2 escolarizada. Ello supone un 94,2%. Es previsible que en la nueva situación puede producirse algo parecido: entre los que sigan Bachillerato y Formación Técnico-Profesional se llegará a un 95%, lo que supone aproximadamente 173 unidades.

DOCUMENTO INFORMADO
APROBADO
EL TECNICO INFORMANTE

Sumados los dos niveles, habría una necesidad de 493 unidades frente a las 352 unidades que sobrarían de los actuales colegios ordinarios, con lo cual se obtendría, en principio, un déficit de 141 unidades que, aparentemente, puede ser cubierto con las 234 de los institutos actuales y las 134 de los actuales institutos de FP. A pesar de que uno de los problemas actuales de las EE.MM. es la sobreutilización, con varios turnos, si sólo tenemos en cuenta turnos de mañana (196 unidades), éstas cubren las 141 unidades que contemplábamos como déficit. Hay que señalar, no obstante, la existencia de un segundo ciclo de formación técnica, cuya utilización es difícil de evaluar, pero que puede corresponder a una población máxima de 6.297 personas y 96 unidades, que podrían ser cubiertas con las actuales unidades de F.P.

En resumen: en este supuesto, el problema que se plantea es una redistribución de las dotaciones escolares actuales, siendo necesario aclarar que todos estos cálculos se refieren a unidades actuales, pero que la nueva estructura supondrá la reconversión de algunas de las actuales aulas en talleres, etc., lo cual puede significar reducciones importantes.

La posibilidad B considera que la ruptura antes citada se situará en el paso de la enseñanza obligatoria a la enseñanza opcional, es decir entre los 16 y 17 años; la situación que se plantea entonces es la siguiente:

- Por un lado, la población de 6-16 años será de 27.706 niños-jóvenes, que en las actuales ratios necesitarían 805 unidades frente a las 841 existentes.

- El nivel opcional de 17-18 años, supondría una población de 5.967 alumnos y 173 unidades que podrían ser cubiertas por las 196 unidades de mañana de los institutos de bachillerato.

- El nivel opcional técnico-profesional abarcaría una población de 6.297 alumnos que, escolarizados totalmente, necesitarían 96 unidades que se podrían cubrir por las actuales de F.P.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
1994
EL PROCESO INFORMANTE

En definitiva: el aumento de la edad de escolarización hasta los 16 años será reabsorbido por el descenso de población, pues frente a los 35.872 alumnos de 6.16 años que había en 1987, la previsión para 1998 es de 27.706, lo cual supone que, con las actuales ratios, sobrarían 237 unidades existentes.

Es necesario constatar que las previsiones que hemos hecho se basan en varios principios cuya modificación puede alterar los resultados; las más importantes son:

a). Las ratios utilizadas son similares a las actuales.
b). Se ha mantenido el criterio de la coexistencia de enseñanza pública y privada.
c). No se ha tenido en cuenta, por su difícil manejo, la reestructuración de los edificios y aulas que el nuevo diseño puede imponer.

Como conclusión de este apartado, no parece que a medio plazo (1998) haya problemas cuantitativos de dotaciones escolares. Otra cosa es, como se señalaba en la Memoria de Información, la distribución de los espacios, en la que se echa de menos, por el volumen de población, un centro más entre los distritos 2 y 3 por la mayor tasa de escolarización entre el 5 y 6.

En lo que respecta a otros niveles educativos, hay que decir que, dada su diversidad y su propia idiosincrasia específica, resulta difícil hacer una predicción, pero se entiende que, salvo en aspectos muy concretos, la tendencia no denota una necesidad apremiante de incrementar este tipo de dotaciones.

**B - LAS DOTACIONES SANITARIAS**

Dentro de este apartado se contemplan tres niveles:

- Hospitalarias
- Extrahospitalarias
- Servicios de urgencias

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
MAR. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

B1. Dotaciones hospitalarias

El hospital de Alcalá es no sólo local sino comarcal, por lo que las previsiones deberían tener en cuenta otras áreas de población. Esto resulta difícil, por lo cual se mantendrá el mismo criterio sostenido en la Memoria de Información, en la cual se hacía sólo referencia a la población de Alcalá.
El número de camas en la actualidad es 2,31 por 1.000 habitantes y, con las previsiones hechas en 1989, ha alcanzado un ratio de 3,8 camas por 1.000 habitantes. Naturalmente, el crecimiento de población juega en contra de esta tasa, de modo que, al final de 1998, con las previsiones de población establecidas, la tasa será de 3,1 por 1.000 habitantes; lo que entra dentro de los márgenes tolerables según los estándares habituales, y hace innecesaria una actuación del PGOU en materia hospitalaria.

B2. Dotaciones no hospitalarias

En este sector de la sanidad se pueden producir algunos desequilibrios si no se actúa con previsión de futuro. Son varios los criterios que se deben tener en cuenta:

a). Utilizar el criterio de aproximadamente 1 médico de M.G. por cada 2.000 habitantes mayores de 14 años.

b). Utilizar el criterio de 1 pediatra por cada 1.500 habitantes de 14 o menos años.

c). Tender a la máxima cobertura mediante Equipos de Atención Primaria.

d). Creación de unidades básicas de salud, de características socio-sanitarias las más homogéneas posibles internamente.

Según la previsión de población 1998, la población de más de 14 años será de 144.762 habitantes; si aplicamos el estandar de 2.000 personas por médico, ello supone la necesidad de 72 médicos de M.G. que están lejos de los actuales 47. Las previsiones del

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
MAR. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

INSALUD para próximos años indican la necesidad de al menos 55 médicos de M.G.. Entre estas dos cifras deberían empezarse a mover las previsiones.

Actualmente los centros sanitarios están constituidos por un consultorio en el Area del Chorrillo, un consultorio para el Area Centro, un consultorio y equipo de atención primaria para el Val y distrito VI, y un consultorio y equipo de atención primaria para los distritos II, III y IV. Como puede apreciarse en el mapa de la Memoria de Información, hay grandes áreas que tienen un sólo centro, por lo cual la propuesta es diversificar la oferta espacialmente.

a). Desdoblar la actual situación del Centro de Salud Luis Vives, donde cohabitan el equipo de atención primaria y el consultorio de cupo, de modo que este último al menos pase a instalarse en la zona del distrito II, constituyendo en sí misma una ZONA BASICA DE SALUD.

b). Desdoblar las dotaciones sanitarias del ambulatorio del Val, el cual, como señalábamos en la Memoria de Información, está sobreutilizado, pues tiene las especialidades, el consultorio de cupo y los equipos de atención primaria. Al menos una de estas secciones debería sacarse de este edificio y quedar más centrada en la Zona Básica de Salud nº4.

c). Crear una nueva dotación, preferentemente en forma de equipo de atención primaria en el actual distrito VI, que presenta hoy en día un déficit total para una población actual de 28.000 habitantes.

d). Centrar el consultorio del Chorrillo en un área más apropiada.

Como se ha dicho, entre la actual dotación y las necesidades previstas, hay un déficit cifrado en 72 - 47 = 25 médicos de medicina general, déficit que se reducirá en los próximos años a 72 - 55 = 17, cuando se cumpla la próxima convocatoria.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

La situación con la asistencia pediatrica es la siguiente: la población esperada de 14 años o menos oscila en torno a 34.917 personas, lo cual supone, con el actual estandar de 1.500 habitantes/pediatra, una necesidad de 23 frente a los 15 que hay en la actualidad, con lo que la situación está próxima a la tasa considerada normal.

B3. Servicios de Urgencia.

Actualmente sólo hay un servicio de urgencias situado en Luis Vives, punto periférico de la ciudad, además de la atención de este tipo que presta la Casa de Socorro (sobre todo en lesiones y accidentes). Tanto a nivel cuantitativo como de distribución espacial se proponen algunas modificaciones.

La población estimada para el año 1998 es de 179.679 habitantes. Si a esta población le aplicamos el parámetro 2,1 personas/cartilla, obtenemos 85.561 titulares. Las normas actuales fijan la existencia de 1 médico/10.000 habitantes, lo que hará necesaria la existencia de 9 médicos; ello, a su vez, supone la presencia de tres equipos médicos de tres miembros cada uno para poder cubrir la atención de urgencias. Es decir: sería necesaria la existencia real de 3 puntos de urgencias (nota: estos datos se refieren a médicos necesarios para cubrir el servicio, pero como cada médico no puede estar continuamente de guardia, la provisión debe ser mayor según las cifras establecidas por el INSALUD para la rotación de guardias).

Otro problema que se presenta es la reestructuración espacial de las urgencias. Por la forma que la ciudad presenta debería tenerse en cuenta lo siguiente:

a). La zona oeste (Distrito 2, 3 y 4) puede estar cubierta por las actuales urgencias del centro Luis Vives.

b). La zona este necesita un servicio de este tipo, que se situaría en el equipo de atención primaria del Val o en el que

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
1994
EL TECNICO INFORMANTE

anteriormente se sugería que debería establecerse en el Distrito VI.

c). La zona norte de la ciudad, por su especial situación al otro lado de la vía y otras barreras urbanísticas, necesitaría la existencia de un centro de este tipo.

C - OTRAS DOTACIONES

C1. Dotaciones culturales

Como se señaló en la Memoria de Información Urbanística, Alcalá tiene una proyección cultural que en algunos casos no se corresponde con las dotaciones existentes. Repasando los distintos tipos de dotaciones, se observa:

- Salas de exposiciones: no presentan déficits importantes, aunque sería deseable algún tipo de descentralización por barrios.

- Salas de música: al menos para cierta clase de conciertos, sería necesaria la existencia de algún tipo de auditorio, preferentemente de titularidad pública. La ciudad carece de espacios convenientemente habilitados para los ensayos musicales con instrumentos (cabinas insonorizadas), que son precisas para fomentar la creación de agrupaciones musicales de cualquier tipo de música.

- Bibliotecas: aunque en el momento actual no presentan especiales déficits, hay que pensar que, en el plazo de proyección previsto, la población puede aumentar en torno a los 25.000 habitantes, lo cual supone que, para mantener la capacidad actual (3,1 plazas por 1.000 habitantes), habría que aumentar el número de plazas disponibles en 80-90 aproximadamente, es decir: el tamaño aproximado de una de las bibliotecas actuales. Hay que considerar además la modernización con salas anejas, audiovisuales, etc., pues la configuración de las bibliotecas actuales no permite una actividad de las mismas en la que tengan

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE

cabida las nuevas tecnologías de registro de la información: la tendencia actual es la de crear centros multisoporte (visual auditivo) en las mismas instalaciones, y ello requiere el diseño de espacios más específicos.

- En materia de teatros, la reciente inauguración de uno de los previstos ha paliado el importante problema que esta actividad suponía, aunque se mantiene el desequilibrio espacial, que, en el caso de Alcalá, es especialmente acusado, al suponer la vía férrea una importante barrera para el acceso al centro de los barrios situados al norte.

- Uno de los principales déficits es el museístico, por los importantes fondos pictóricos, arqueológicos, etc, que la ciudad posee. La próxima construcción de un Museo Arqueológico en el Casco Histórico debe suavizar esta carencia.

Hay que señalar que la redacción del Plan Especial puede suponer la satisfacción de algunas de estas carencias en el lugar más apropiado, esto es: en el Casco Histórico, por lo que el Plan General se limita a contabilizar el problema.

C2. <u>Dotaciones deportivas.</u>

Las previsiones en materia deportiva pasan necesariamente por la constatación de que las actuales instalaciones se han quedado pequeñas, problema que se paliará con la ciudad deportiva en construcción; no obstante, hay una zona de la ciudad, (El Chorrillo), que por estar alejada de los centros actuales y por su posible crecimiento necesita la reserva de espacio para un futuro próximo. Así mismo, debe constatarse que, en parte, ese déficit podría ser paliado mediante la utilización de espacios públicos aunque de utilización restringida.

Pero la situación, en el año horizonte del Plan General, será especialmente desfavorable: en ese año, los asentamientos residenciales habrán atravesado la autovía hacia el norte, y la Universidad dispondrá de un importante número de alumnos alojados

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
TECNICO INFORMANTE

en el Campus nuevo. De esta manera, la existencia de dos ciudades deportivas será insuficiente, y será preciso reequilibrar espacialmente esta oferta. Por ello es por lo que el PGOU prevé la creación de una tercera ciudad deportiva como Sistema General, a ser situada en el área de Los Espartales y cercana al Campus universitario.

C3. Dotaciones de ancianos.

La actual población de 65 y más años oscila en torno a los 8.900 habitantes, de los cuales hay 6.448 asociados a los clubs (alrededor del 72%). Más allá de algunas deficiencias espaciales en los actuales, hay que tener en cuenta que la proyección de población juega en contra de esta situación, ya que está prevista una población de 14.295 personas de 65 y más años. Esto supone que, si mantenemos la actual tasa de asociación, se necesitarían aproximadamente 10.292 plazas, es decir: 3.844 nuevas plazas a repartir entre las distintas zonas de la ciudad. Es nuevamente la zona norte la que debe recibir más atención en este sentido, pues se encuentra más desabastecida, especialmente el área en torno al Chorrillo.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
1994
EL TECNICO INFORMANTE

# III - LA FORMULACION DEL PLAN

La conjunción de la prognosis realizada hasta aquí con los objetivos de planeamiento que se expusieron en su momento, alumbran un modelo de ciudad que es el que se describe a continuación. Dado que el diagnóstico y los objetivos generales han sido suficientemente detallados en el correspondiente documento, debe el lector remitirse al mismo para no caer aquí en excesiva redundancia, pues en dicho documento ha quedado descrito el modelo de ciudad que se persigue con este Plan, a la luz de la situación de partida. Este apartado hace una descripción topológica de lo propuesto para alcanzar dicho modelo, en términos de ciudad deseada, esto es: sin entrar, de momento, en la descripción de criterios de clasificación, o de las etapas, etc., para así tener la necesaria perspectiva sobre las metas del Plan General. Los capítulos subsiguientes tratan esos aspectos en extenso.

Debe decirse, sin embargo, que a la hora del trazado no cabe acudir únicamente a la relación entre cifras y objetivos, por lo que las propuestas de diseño no deben interpretarse sólo a la luz de aquella relación necesaria pero no suficiente. Pues si cierto es que el dimensionado de una ciudad debe hacerse partiendo del análisis detallado de sus parámetros, no lo es menos que un territorio posee una vocación inmanente que es independiente de las cifras. O, si se prefiere, existe una lógica del plano que es autónoma, y que depende más bien de los vectores de crecimiento acumulados hasta la fecha, de las oportunidades geográficas que ofrece el terreno, incluso de las tensiones acumuladas sobre el mismo por los operadores urbanos. Del diálogo entre los datos numéricos y los territoriales surge el plano. Y ese diálogo no se ha mantenido en un orden cronológico, siguiendo una cadena causal que nos lleva al plano; ese diálogo es el producto, entre otras cosas, de un permanente proceso de negociación y pacto entre la iniciativa privada y la autoridad local, entre ésta y los otros entes públicos con competencias

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

territoriales, que se produce con especial intensidad durante el proceso de redacción del planeamiento, y que va cuajando pieza tras pieza, sector tras sector, en un largo proceso que lleva a la obtención de una imagen global gracias a la suma de todos los factores descritos, trabajando unas veces desde la generalidad hacia el detalle, otras en sentido inverso, y acumulando, depositando sobre el plano, a modo de compendio, todo lo que tanta gente está imaginando sobre la ciudad. Se convierte el plano en un gran receptáculo que ordena y encaja todas esas piezas, algunas dispersas, en un ensamblado comprensible y lógico. Al menos, tanto como lo puede ser una ciudad tan grande y complicada como Alcalá de Henares, para la explicación de cuyo plano conviene retomar el orden en el que se expusieron los objetivos de planeamiento, ahora referenciándolos sobre el territorio y pasando a la descripción de la impronta que la materialización de los objetivos va dejando sobre el plano de la ciudad, la cual, grosso modo, se puede dividir en tres grandes franjas este-oeste, que pueden ayudar para comprender la globalidad del plano. La franja central sería la que comprende la actual ciudad consolidada, desde el río hasta la ferrovía. La franja intermedia comprendería el espacio con grandes intersticios urbanos que se encuentra entre la ferrovía y la autovía, en tanto que la franja norte estaría constituída por el importante diseminado industrial existente al norte de la autovía, y el campus nuevo de la Universidad.

Haciendo un esfuerzo máximo de esquematización, se puede caracterizar cada una de estas franjas de la siguiente manera: la franja central confirma, como es lógico, su carácter actual, y en ella el PGOU actúa, fundamentalmente, en todo el borde urbano, organizando la transición hacia el río; completando el tejido residencial con una nueva operación sobre la carretera de Loeches, y trazando el bypass hacia la carretera de Pastrana, lo que permite reconsiderar el uso de los viveros de la CAM, y su transformación en parque. El casco histórico, por su parte, recibe un tratamiento específico a través del Plan Especial que se redacta simultáneamente a este PGOU.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
MAR. 1994
EL TÉCNICO INFORMANTE

La franja intermedia se configura como la gran zona de expansión de la ciudad, tanto residencial, mediante la ejecución de los polígonos previstos, como industrial, gracias a la reclasificación para Parque Tecnológico del espacio más occidental de la franja. Además, esta franja se concibe de manera que en la misma se hace posible la construcción del tramo central del anillo colector y el salto sobre la vía del tren.

La franja al norte de la autovía seguirá creciendo en implantaciones industriales, ahora vertebradas con el lazo norte del anillo colector, y desarrolla suelo para grandes usos de ocio, de los que carece la ciudad; de terciario, diversificando los usos de la franja y conectando la Universidad con las áreas industriales y de ocio; y residenciales, pues, como se verá, el desarrollo futuro de la ciudad quedaría comprometido sin este salto de la autovía por las zonas destinadas a la vivienda.

El conjunto de las tres franjas queda relacionado por un sencillo esquema colector viario en forma de ocho, así como por las nuevas carreteras previstas. Se ve como la ciudad abarca un territorio que confirma el ya iniciado rebasamiento de la autovía por el norte de una manera decidida, y el hecho de que esta autovía está trazada de una manera que la convierte en urbana, pues Alcalá no puede de ninguna manera quedar encorsetada por esta vía, dado que al sur el límite formado por el río y los escarpes es, ese sí, insalvable. Además, cuando se trazó la autovía, ya la ciudad había colonizado áreas al norte de la misma. Esta importante circunstancia no es por el momento coincidente con la política y los deseos del MOPU, pero ya se observa desde este Plan que no pasarán muchos años antes de que se precise una nueva penetración a Madrid más al norte, por haber quedado la actual variante discurriendo por zonas urbanas en todo su transcurso por el municipio alcalaíno.

Pero veamos todo esto con mayor detalle: un cierto orden temático ordenará la descripción, comenzando por aquel elemento que constituye el esqueleto de todo sistema urbano y que mejor explica su forma, esto es: sus vías.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
MAR. 1994

## 1. LA ESTRUCTURA VIARIA Y EL TRANSPORTE

Tal y como se expuso en los Objetivos de planeamiento, la posición de Alcalá en el Corredor es tal que, si en dirección este-oeste se sitúa en la cabecera del pasillo del Henares, estableciéndose una comunicación natural con Madrid ciudad a lo largo de la autovía N-II, en dirección norte-sur se encuentra en la encrucijada con un importante sistema de comunicaciones que conecta la autovía de Valencia (por Arganda) con la de Burgos (por San Sebastián de los Reyes). El documento de Estrategias reconoce esta posición de encrucijada, y coincide con el análisis realizado desde este PGOU, según el cual esta conexión es de gran importancia y ha de canalizar mucho tráfico, principalmente industrial. Se ha dado en llamar a esta vía el "Distribuidor Regional Oriental" (en adelante DRO), que en realidad será un bypass entre las tres autovías, N-I, N-II y A-3.

### A - EL VIARIO DE LA CIUDAD

Si la permeabilidad este-oeste está más o menos asegurada a medio plazo gracias a la N-II, que ya no cruza la ciudad, no se puede decir otro tanto de la permeabilidad norte-sur. El DRO no existe aún, y la conexión entre la carretera de Daganzo y la de Loeches, que es la que asegura la permeabilidad en la dirección indicada, cruza la ciudad.

El PGOU asegura la máxima permeabilidad en las conexiones norte-sur, una vez que las este-oeste están, de momento, resueltas. Pero esta permeabilidad, para la unión entre las radiales N-I,N-II y A-3, se consigue sin perjudicar la estructura urbana, para lo que se ha seguido un largo proceso de encaje de una traza que fuera conveniente tanto a los intereses de la CAM como a los del municipio. Se trata de enlazar con un tramo ya construído, lo que exige un cruce del río Henares, de la autovía, de la antigua carretera y de la ferrovía. Se ha optado por cruzar en el punto en el que estas estructuras se aproximan más entre sí, al oeste de la factoría de IBELSA, en una franja de terreno libre. Aquí, la topografía favorece el salto, e incluso permite establecer

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
1994
EL TECNICO INFORMANTE

conexiones entre el DRO y las vías rodadas, si bien no todos los movimientos, dada la estrechez de la franja y lo accidentado del terreno. Ello no tiene mayor importancia, pues entre el enlace previsto más al este y los ya existentes quedan resueltos todos los movimientos de manera conveniente.

La traza del Distribuidor, una vez rebasada la ferrovía y la autovía, se ciñe paralela a la misma, con el fin de no invadir el escaso terreno disponible entre la autovía y la Base Aérea, el cual, por su proximidad al casco, ha de cumplir el importante papel que más adelante se expone. Se crea así un haz de itinerarios que discurren paralelos durante un tramo, conectados entre sí en los extremos del recorrido común.

Existe otro ramal de mucha importancia que enlaza con el DRO al norte de la autovía, para conectar con la carretera a Pastrana sin pasar por el casco. El DRO debe recoger gran parte del tráfico, fundamentalmente pesado, que contornea Madrid capital para evitar el paso por la ciudad. En tanto que este segundo ramal se justifica por la necesidad de sacar del casco de Alcalá el tráfico proveniente de Loeches, de las numerosas urbanizaciones residenciales de Villalbilla y de los pantanos de Guadalajara, que colapsan el casco en su retorno a Madrid. Se crea así una Y invertida para el tráfico de paso, que confluye, en parte de su recorrido, con el anillo colector propuesto para la ciudad y que luego se explicará; pues se ha buscado una solución económica que evita la superespecialización funcional de cada recorrido rodado, lo que hace de la red un instrumento más flexible y más barato. El tramo de carretera a Loeches es de capital importancia para la ciudad, precisamente por su doble función colectora/distribuidora en el tramo de confluencia con el anillo colector.

Pero si la falta de permeabilidad interurbana es un problema serio, la ausencia de permeabilidad intraurbana es ya casi dramática, por cuanto Alcalá carece de vías internas colectoras y que funcionen con arreglo a esquemas claros y eficaces. Las carencias de las NN SS en este sentido, las barreras ferroviarias

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

entre el norte aún vacante (pero que sufrirá a corto plazo un gran desarrollo) y el sur ya casi colmatado, están estrangulando el crecimiento de la ciudad y provocando atascos frecuentes. Por ello, es preciso asegurar la viabilidad del anillo colector, mal llamado de Circunvalación, aún al precio de renegociar ciertos Polígonos y de ciertos cruces de difícil realización, pues de ello depende la necesaria conectividad expandida al norte de la autovía y la eliminación del efecto barrera provocado por la ferrovía.

Es precisamente el área industrial al norte de la autovía N-II la que se configura como la oportunidad de Alcalá de modernizar y reorganizar la oferta industrial, para lo que se requiere una potente vertebración y articulación de la misma. Supone la racionalización del viario propuesto por las NN SS vigentes, suprimiendo los pasillos de autopistas y las capas de circunvalación inviables (o innecesarias de acuerdo con el nuevo esquema), y creando una vía de conexión industrial que enlace el colector urbano con la industria y ésta con los nuevos sistemas norte-sur, ofreciendo una alternativa de comunicación entre las carreteras existentes y controlando los accesos a los polígonos industriales, todo ello dentro de un diseño de la máxima calidad medioambiental que englobe y reordene la industria dispersa existente.

Así pues, se diseña un esquema de vertebración muy potente, que llamaremos anillo colector, si bien no se trata en realidad de un anillo, sino de un ocho con dos lazos, el norte y el sur. El norte sirve la zona industrial y la gran ampliación residencial, y el sur la residencial, existente o planeada (si se puede usar esta simplificación máxima), y la confluencia de ambos lazos forma un importante eje de circulación que va a permitir el desarrollo de toda la nueva zona residencial existente entre la ferrovía y la autovía.

De todas maneras, conviene matizar este esquema, por cuanto la conectividad total del ocho (esto es: sin cambio de sección viaria) no existe. Parte del anillo está ya en funcionamiento,

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
1994

pues discurre por tramos ejecutados: se trata de la zona que cruza El Val y alcanza la antigua N-II a través de la calle Avila. De manera que, si bien es posible circular por el anillo sin solución de continuidad, ello no significa que se pueda transitar todo el recorrido de la misma manera. Los tramos existentes son, y seguirán siendo, simples calles anchas de Alcalá, y en ellos la circulación será lenta aunque el caudal sea grande. Además, no tienen por qué producirse recorridos anulares en un sólo viaje, y el esquema facilita la conexión con el viario interurbano en su arco NE-SE, que es donde se acumulan las conexiones, donde están los problemas y, afortunadamente, donde las cosas tienen solución por no estar la ciudad del todo consolidada. El cierre por el arco NW-SW está más pensado para desplazamientos más cortos, más zonales, por lo que basta con las secciones existentes. Pasemos ahora a hacer un comentario sobre las características de este anillo, descomponiéndolo, a los efectos descriptivos, en tres partes, a saber: lazo norte, eje central y lazo sur.

El lazo norte discurre, de oeste a este, entre un nuevo enlace con la variante de la N-II y la carretera de Meco (la cual, a partir de su unión con el lazo norte y en su recorrido hacia el sur, confluye con el anillo colector). Su extremo occidental cruza la autovía en un enlace incompleto, dada la proximidad de este punto con otros enlaces existentes, lo que hace desaconsejable plantear nuevos movimientos hacia y desde la autovía, y obliga a aceptar un esquema de funcionamiento en el que intervengan todos los enlaces para asegurar todos los movimientos, una vez los enlaces existentes reciban las mejoras de detalle propuestas en este Plan.

El lazo norte parte del enlace descrito y progresa hacia el noroeste a través de un ancho pasillo para la antigua A-2, autopista de peaje que ha sido suprimida, pero con cuya reserva intacta se encuentra ahora, felizmente, el PG. Va así vertebrando los polígonos industriales existentes y los nuevos previstos, que surgen como consecuencia de una menor necesidad de suelo de reserva para viales que libera espacio aledaño al lazo norte,

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
DE 1994

entre este y los polígonos. En general, tanto el lazo norte como el resto del anillo, en sus tramos de nueva construcción, se proyecta con una sección tipo de dos carriles por sentido con mediana de un metro (15 m.), más dos franjas de estacionamiento en fila (5 m.) y dos aceras de 5 metros cada una. En total, 30 metros, que a veces serán menos, a veces habrá o no acera, etc. El espacio que media entre esta franja de 30 metros y los polígonos existentes será urbanizable, admitiéndose los usos que más adelante se describen.

El lazo norte se jalona con glorietas a las distancias adecuadas, que permiten girar o acceder al viario secundario, que es el que irriga los diferentes polígonos (sistemas interiores). De esta manera, se hacen innecesarios los giros a la izquierda, e incluso el acceso directo a las parcelas desde el anillo colector, pues está cómodamente resuelto el acceso desde las glorietas. Discurre así el lazo norte como una vía parque entre industrias y otros usos a implantar, apoyado por las calles interiores de los planes parciales, que enlaza en puntos concretos con el anillo, y que se concibe como viario de servicio.

Prosigue este tramo del anillo por el norte de La Seda de Barcelona, atravesando terrenos que, para una posible expansión de las instalaciones, tiene esta firma en reserva. Ello divide las terrenos de ampliación en dos partes, lo que, en principio, pudiera parecer inconveniente para la mejor funcionalidad de la empresa. A ello habría que decir que: a) hoy ya aparecen dichos terrenos divididos por una de las circunvalaciones de las NN SS no realizadas, y que desaparecen para ser sustituídas por el lazo norte, por lo que la situación, en ese sentido, no cambia; más bien mejora, pues la traza propuesta ha sido negociada con la empresa. Y b) que el tamaño de esta industria es tal que impide su consideración como una isla, pues segaría Alcalá en una barrera impenetrable de más de un kilómetro y medio de largo en dirección N-S, creando una frontera entre las zonas universitarias y las industriales, so pena de desviar el lazo norte aún más al norte, lo que es caro y aumenta distancias sin necesidad. No habrá problema para solucionar, en su momento, los

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
AÑO 1994
INFORMANTE

problemas técnicos que pueda plantear esta traza, mediante la construcción de un paso a desnivel que comunique los dos sectores del suelo de reserva de los que La Seda dispone.

Una vez superada La Seda, el lazo norte va a buscar el enlace con la carretera de Meco y el acceso a la Universidad. Para ello aprovecha un tramo ya construido para el acceso a la Residencia de Ancianos, y enlaza con la carretera de Meco formando glorieta en el acceso al campus nuevo de la Universidad. La progresión hacia el sur se hará ya por la propia carretera de Meco, por el sur del antiguo CIR, hasta enlazar con el eje central del anillo. El tramo del lazo norte que discurre entre La Seda y la Residencia de Ancianos vertebra una gran área residencial de nueva propuesta (Los Espartales) a la que se hará mención más adelante. A ambos lados de la vía se desarrollan estos terrenos. Se ha preferido esta solución vertebral antes que una de cintura (esto es: trazar el lazo norte como borde del nuevo sector) porque siempre una vía de cintura tiene tensiones en su borde exterior, que así se evitan, y porque abarata (puesto que acorta) la traza, ahorrando recorrido por la carretera de Meco en el tramo de confluencia de ésta con el anillo colector.

El eje central discurre desde el enlace del lazo norte con la N-II, por el oeste, hasta la carretera de Meco por el este. Este eje, a su vez, se compone de tres tramos con carácter distinto, si bien, a lo largo de todo su recorrido, la sección de calzada es constante. El tramo más occidental, desde el enlace con la N-II hasta la carretera de Ajalvir, vertebra las nuevas áreas destinadas a Parques industriales, que luego se describirán. Es incluso posible que, para conseguir un mayor control de estas áreas, sea preciso un paso a desnivel entre los sectores que separa el eje central. Aquí, el principio de accesos es similar al descrito para el lazo norte, esto es: glorietas que permiten el acceso al viario interior, para que el eje tenga una circulación fluída entre glorietas, sin incorporaciones. Nótese que la glorieta más al oeste se sitúa en cota de rasante, en tanto que el tramo norte -sur del anillo colector, en ese punto, está elevado. Ello viene motivado por la excesiva proximidad de

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

la autovía y la vía férrea, la cual debe ser superada con un gálibo de siete metros, por lo que es imposible, en tramo tan corto, salvar por encima la autovía, volver a la rasante para realizar el intercambio a nivel, y ascender para pasar la ferrovía. Por ello, y con independencia de que un estudio más detallado de este problema de ingeniería vial pueda proponer soluciones alternativas basadas en un mayor conocimiento del terreno, parece que la solución más lógica será la ejecución de un viaducto desde el salto sobre la autovía hasta el salto sobre la ferrovía, solución costosa dada la longitud del tramo, pero que permite una gran flexibilidad en el uso de la red: se evitan contínuos cambios de rasante, lo que redunda a favor de la seguridad vial; se establece la conexión con el tramo central del anillo colector a desnivel, lo que crea una cierta discontinuidad en los diferentes tramos de dicho anillo que aquí es necesaria, pues coexisten diferentes tráficos. Y se hace permeable el espacio industrial que, de otra manera, quedaría separado en dos sectores por el gran terraplen de la vía descrita. Ello es necesario para poder ofrecer un espacio industrial contínuo, con conexión bajo el viaducto; y para facilitar, si fuera el caso, una extensión del espacio previsto para la estación de mercancías.

Prosigue el eje central hacia el oeste, articulando ahora una zona muy especial de la ciudad, cual es el futuro parque fluvial del Camarmilla. Es este un parque argumentado en torno a este arroyuelo, que funcionará como amortiguador verde entre las zonas industriales y las residenciales que comienzan en El Chorrillo. La zona es, por lo demás, interesante desde el punto de vista topográfico, pues contiene un escarpe. El anillo colector, aquí, es nuevamente una vía parque. Se considera interesante esta disposición cambiante del elemento más estructurante de la ciudad, por cuanto la sucesiva percepción de diferentes ambientes ligados por una misma vía deben reforzar una imagen pluriforme de la ciudad que, empero, responde a una consideración general de la misma por lo que hace a la yuxtaposición de sus diferentes piezas. Esto se corresponde bastante bien con la escala de Alcalá, que no admite ya tratamientos uniformes de su espacio

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO COORDINANTE

urbano, desde el momento que se está alentando la profunda diversificación de sus funciones y de sus ofertas. Pero disponer de un engarce eficaz y físicamente perceptible, cual es este anillo, es lo que debe permitir trascender la escala, y pasar de un conglomerado preurbano (casco histórico aparte) a una ciudad de otra escala, dotada de un hilo conductor.

Aquí comienza el punto más problemático del anillo, en su cruce con la carretera de Camarma. Si bien las NN SS proponían una circunvalación que pasaba por El Chorrillo, la realidad es que ese barrio está construido de manera que forzar por él el paso de una vía de estas características hubiera supuesto una violencia a la trama urbana que sería inmediatamente contestada por los vecinos de este barrio, y con mucha razón. Pero la necesidad de conectar toda la zona de nueva expansión residencial con el oeste (sin hacer uso de la autovía) es tan imperiosa, que obliga a encontrar soluciones a la continuidad de este eje central del anillo. Para ello, se ha localizado un único y difícil punto de cruce, el cual, para poder ser realizado, divide en dos un colegio actualmente en funcionamiento, y ha obligado, por añadidura, al rediseño del polígono 41 en su totalidad, cuando precisamente ese polígono estaba en un estado de tramitación muy avanzado, con el proyecto de urbanización sólo pendiente de aprobación definitiva. Por si fuera poco, el eje central debe girar bruscamente hacia el norte, y acercarse excesivamente a la autovía. Pero la realidad es que esta es la única solución viable. El colegio será reubicado en el interior del polígono 41, y el nuevo diseño del mismo ya califica terrenos muy cercanos para la sustitución. El colegio que se desafecta queda dividido en dos edificios, que bien podrán seguir prestando servicios dotacionales de otra índole, pues el paso viario no afecta a las edificaciones: sólo las separa.

El resto del eje central prosigue hacia el este vertebrando los polígonos de expansión residencial, los cuales, con leves retoques (salvo el 41, que ha sufrido la profunda modificación comentada) se incorporan a este PGOU sin más, al estar en tramitación en el momento de decidirse la redacción del Plan

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

General. Los retoques permiten una conectividad más perfecta del anillo colector, así como liberar ciertos escarpes de edificación, por cuanto los mismos son los únicos elementos distintivos del paisaje, desde los que se tienen bellas vistas sobre el casco histórico.

Superados los polígonos mencionados, el eje central discurre por un área sobre la que luego se volverá, destinada a dotaciones varias de la ciudad. Pequeñas modificaciones sobre el viario interior de los polígonos mencionados han permitido conectar este área dotacional a la glorieta del polígono 35, con lo que, una vez más, se consigue liberar de incorporaciones el anillo, y conducir aquellas a las glorietas, lo cual se realiza siempre que se puede. Al norte de este tramo, un nuevo parque modifica una vez más la secuencia visual del anillo, en una zona en la que las medidas de seguridad en torno al antiguo CIR impiden, de momento, y en tanto se mantenga el uso militar, la edificación.

Enlaza el eje central del anillo con la carretera de Meco al sur del antiguo CIR para, a través del polígono residencial 21-E, progresar hacia el sur cruzando la ferrovía.

El lazo sur del anillo colector tiene características distintas, pues a lo largo de su recorrido suma diferentes tráficos, según el tramo, evitando la supersepecialización viaria. Contemplado desde su extremo oeste, y descrito desde el nuevo enlace con la N-II, se puede observar cómo su traza salta perpendicularmente sobre el conjunto de la antigua N-II y de la ferrovía, en línea recta hasta alcanzar el río Henares. Para hacer posible esta traza simple y eficaz, ha sido necesario rediseñar el polígono 26, el cual, al igual que antes se expuso para el 41, estaba en avanzado estado de tramitación, y que no preveía ningún cruce norte-sur. El trazado se vuelve a separar del río lo suficiente como para impedir que la recuperación de las márgenes del Henares se vea afectada por la operación viaria, y prosigue hacia el este cruzando los actuales viveros del la CAM, llamados a convertirse en un futuro parque urbano. Así es como, también al sur, el anillo vuelve a convertirse en una vía parque, si bien en este

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TÉCNICO

tramo coinciden tráficos urbanos y los del bypass C-100/C-300. Dichos tráficos se separarán en la nueva glorieta prevista al este de los viveros, en los que la bifurcación viaria más septentrional es propiamente anillo colector, en tanto que la más meridional adquiere ya carácter de carretera local, que va a buscar el puente Zulema y prosigue hacia Loeches, desvitalizando de tráfico de paso la actual carretera entre el río y la ciudad, que pasa a ser una calle más con tráfico local.

El resto del lazo sur discurre por calles existentes que, más o menos, cumplen ya con su función colectora. En ellas se respeta su actual anchura desde el cruce con la actual carretera de Loeches, pues se estima que no han de recibir una mayor carga de tráfico motorizado que la prevista según lo que en esta zona de Alcalá se está construyendo.

Con el anillo colector se inserta, pues, un espinazo en la ciudad que engarza todo su desarrollo, introduciendo a la vez un elemento de orden y una lógica de la percepción de la ciudad basada en la transición fuertemente significada de unas zonas a otras. El viario secundario, empero, admite menos intervención desde el Plan General, en los polígonos en desarrollo o en tramitación. Esto es un gran inconveniente, porque la propia concepción del desarrollo urbano mediante polígonos independientes, poco o nada relacionados entre sí por grandes Sistemas Generales Viarios, está provocando una yuxtaposición caótica de viario que no hay manera de conectar, con lo que, en el futuro, una vez cedidos los sistemas interiores al Ayuntamiento, la funcionalidad del callejero será muy escasa, lo que recargará el anillo colector de desplazamientos locales que podrían realizarse a través de las calles pequeñas. Esto tiene especial incidencia en los polígonos industriales al norte de la autovía, en especial en aquellos que se encontraban ya en tramitación en el momento de comenzar la redacción del PGOU, o que estaban ya aprobados. Sobre esos últimos, el Plan ha respetado el viario, en tanto que sobre los que se encontraban pendientes de aprobación se han podido realizar algunos retoques que, sin afectar al aprovechamiento ni a la concepción general

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

de los planes parciales, permiten una mayor funcionalidad del viario una vez que las propuestas del Plan General permiten ligar los sistemas interiores en un esquema de mayor detalle que con las NN SS, cuyos planos de estructura general carecían del grado de minuciosidad que hubiera permitido el ajuste.

En la zona norte de la autovía se prepara una calle que cabe mencionar por su importancia, pues establece una vía secundaria de comunicación para las áreas industriales y para el nuevo sector residencial de Los Espartales, del que luego se darán explicaciones. Comienza en el enlace NPM, por el oeste; conecta con la carretera de Camarma, y progresa hacia el este hasta integrarse en el viario secundario de Los Espartales. Dicha calle surge apoyándose sobre tramos ya construídos de viarios inconexos, y sobre otros de sistemas interiores en planes parciales en tramitación. El resto, hasta cerrar una calle que conecta los dos puntos mencionados, es propuesta del Plan General sobre Suelo Urbanizable aún no desarrollado. Establece una nueva vía de mediana capacidad entre la autovía y el lazo norte del anillo, que en ciertos puntos están demasiado distantes entre sí como para que en el espacio intermedio no exista una alternativa. Así, al norte de la autovía, ninguna industria está a más de 600 metros de una calle capaz y conectada. Lo contrario sería incluso peligroso desde el punto de vista de una situación de emergencia.

Hay otros viarios de sistemas interiores que configuran unos vectores de desarrollo que hoy, a la luz de los objetivos del planeamiento, se consideran indeseables. Así, la gran avenida que vertebra los polígonos 34-A, 35 y 36, estuvo pensada para proseguir más al norte de la autovía, creándose, en su cruce con ésta, una entrada principal a la ciudad. La posterior configuración definitiva de las NN SS no consideraba ningún desarrollo residencial al norte de la autovía, con lo que esta gran avenida quedaba en parte no justificada. La redacción del planeamiento parcial se ha visto forzada a mantener esta calle, que viene definida en el plano de estructura general de las NN. SS., pero la misma sólo conecta con la calzada de la autovía en sentido Madrid-Zaragoza. La inclusión, en este Plan General, del

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

sector residencial Los Espartales, devuelve a esa vía un sentido que había perdido en el esquema de estructura general de las vigentes NN SS, pues se prolonga hacia el norte, cruzando a desnivel sobre la autovía, para convertirse en el eje del mencionado sector, hasta su encuentro con el lazo norte del anillo colector, lugar en el que surge una glorieta.

Hay operaciones de mejora del viario que están en plena realización, y que el Plan recoge y confirma por ser totalmente coincidentes con la tendencia de las mismas hacia el mejoramiento de la escena urbana; la antigua CN-II, a su paso por la ciudad, está recibiendo un tratamiento urbano en prolongación de su conexión con el oeste (Torrejón), que la convierte en una calle muy importante pero de características diferentes a las que tuvo hasta la apertura de la autovía, de manera que se convierta en la "calle mayor" del Corredor, como acertadamente la conceptúa el documento de la C.A.M. Ello permitirá la instalación de usos terciarios intercalados entre las industrias existentes, al igual que está sucediendo en Torrejón de Ardoz, población con la cual será necesario mejorar la calidad ambiental de los accesos para que la antigua N-II pueda ostentar esta nueva función.

Conviene ahora hacer referencia a la influencia directa que el sistema viario principal tiene sobre su suelo limítrofe, en especial por lo que hace a los bordes de la autovía; esta surca terrenos que aún no tienen una vocación clara, pese a estar calificados generalmente de uso industrial. La autovía ha resuelto problemas de travesía en el casco, y ha planteado otros nuevos que ahora es necesario afrontar, de entre los que sobresale su carácter de nueva barrera que hay que saltar, o mejor dicho: que hay que atravesar, pues el salto está ya dado por todas las implantaciones industriales del norte y por las instalaciones de la Universidad. Podría, por otra parte, definirse la autovía como un "recurso artificial" de Alcalá que es necesario tratar. Así, todo su suelo de borde debe acusar, en su diseño y en sus usos, la proximidad de la autovía, que en este tramo, aún con sus accesos controlados, va a ser de hecho una autovía urbana. Y los eventuales beneficios de este recurso

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
AR. 1994

artificial deben revertir sobre Alcalá, que tan perjudicada sale de este corte en su territorio. Ello permite considerar en su conjunto este suelo de borde, y diseñar un esquema de implantación más coherente que la mera calificación de las parcelas resultantes. Existen numerosas actividades relacionadas con las necesidades del transporte de las que Alcalá es deficitaria (estaciones de servicio, moteles de carretera, comercio asimilado, estacionamientos de camiones, áreas de servicio al transporte, industria escaparate), y la autovía y su terreno aledaño va a resolver estas carencias. Para comprender la importancia de lo que se enuncia, deben abordarse aspectos relacionados con el transporte y la distribución.

**B - MODOS Y CONTENIDOS DEL TRANSPORTE PRIVADO**

Se comentan en este apartado las soluciones dadas por el Plan a los aspectos relacionados con el transporte privado, especialmente el de mercancías; por lo que hace al de personas, es decir: todo lo que tiene relación con el vehículo privado y con los itinerarios peatonales o ciclables, más adelante se ofrece la información correspondiente.

Existen dos aspectos que son de gran trascendencia en Alcalá, relacionados con el camión: el tráfico pesado de paso, y el parque propio. Los camiones de paso, tanto en viaje desde y hacia Madrid como en viaje transversal a esta dirección, no están hoy provocando más problemas que los derivados del cruce de la ciudad por los camiones que circulan por la carretera a Pastrana, cruce que ha de resolverse con la construcción del bypass C-100/C-300. Pero la saturación de la N-II; la nueva función de encrucijada que Alcalá deberá cumplir en el contexto de la región, gracias al reforzamiento de los itinerarios norte-sur que comunican la N-II con el resto de penetraciones radiales a Madrid-ciudad, y el previsible aumento de tráfico pesado a partir de 1992, fecha en la que se debe alcanzar el mercado único en la CE, hacen de Alcalá un punto estratégico en el itinerario Madrid-resto de la CE que ha de ser considerado como problema, pero también como recurso. De hecho, y en el transcurso del período de redacción

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

del Plan General, se ha detectado un especial interés del mundo del motor y de la distribución de combustibles por su implantación en Alcalá, que ha sido aprovechado para intentar el diseño de una estrategia de captación de las inversiones oportunas.

Dada la situación, tanto por ser cruce de itinerarios como por su cercanía a una capital saturada, Alcalá puede ofrecer sitio para la ubicación de centros de etapa para el tráfico pesado, tanto si el destino último es Madrid (en cuyo caso se trata de etapa final, y el centro de etapa será, además, de espera para un nuevo flete) como si es Lisboa u Oporto, por mencionar sólo las grandes ciudades portuguesas que figuran al final de un recorrido internacional (Madrid-Lisboa es una etapa). El Centro de Transportes de Coslada está más bien destinado a tráfico de la ciudad de Madrid, y puede ver complementadas sus actividades (o descargadas, según se mire) en Alcalá. Al final, el Centro de Transportes de Coslada será explotado por la iniciativa privada, por lo que funcionará en régimen de competencia. Pero es que, de todas maneras, para una simple etapa no merece la pena entrar en Coslada, Centro que se contempla más bien ligado a las grandes infraestructuras de la distribución (Mercamadrid) y del transporte (Terminal de Contenedores RENFE), y donde no le será grato al camionero una espera de unas horas o de un día. Por tanto, debe diferenciarse lo que es un centro de transportes de un centro de etapa, que está mejor situado antes de llegar a las zonas saturadas y en la encrucijada mencionada.

Se prepara, pues, suelo para Centros de Etapa en el borde de la autovía, apto para usos del motor, estacionamiento de camiones, alojamiento y tiempo libre. El lugar elegido es la encrucijada entre la autovía y las carreteras de Ajalvir y Daganzo, en donde se cumplen los requisitos de máxima accesibilidad y máxima visibilidad de las instalaciones (que tienen que ser de reclamo). Los centros de etapa se articulan con usos complementarios, pues sería impensable la rentabilidad del conjunto basada únicamente en el cliente potencial que representa el camión en rutas de largo recorrido.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

El parque propio de camiones plantea en Alcalá problemas de otra índole. Más de 2.000 camiones posee la ciudad, para los que no existen zonas de estacionamiento. El resultado es un gran desorden, con los camiones aparcados por las calles residenciales y por los parques (o por lo que ha quedado de ellos), y el Ayuntamiento sin poder prohibir el acceso de vehículos de gran tonelaje a la ciudad por carecer de alternativa a su estacionamiento. Además, el reparto de mercancías se realiza con vehículos de cualquier tamaño, al no existir un punto para el fraccionamiento de la carga en unidades más pequeñas y compatibles con las características del viario urbano. Este gran inconveniente se quiere resolver con la previsión de uno o más estacionamientos vigilados de camiones, en los cuales se distingan dos áreas: una para realizar el fraccionamiento de carga, y un aparcamiento donde poder dejar el camión, y así poder prohibir su entrada a la ciudad, o al menos su estacionamiento permanente, como ahora sucede. De hecho, se propone la acumulación de estos estacionamientos a los centros de etapa antes descritos, formando unas unidades mayores y algo más complejas de servicio al transportista, lo que permite, además, una mayor seguridad en el negocio por cuanto se diversifica la clientela. Esto da lugar a la creación de un gran área de Sistemas Generales de Comunicaciones y Servicios Urbanos sobre los polígonos 30-B y 106, cada uno de ellos a una margen de la autovía N-II. Se trata de prever suelo para un Centro Municipal de Transportes, y regular de esta manera el conjunto de demandas y carencias relativas a este importante sector de la actividad.

El transporte privado de personas está recibiendo, en Alcalá, respuesta, en cuanto a los problemas planteados, desde estudios específicos contratados por el Ayuntamiento al margen del Plan General, pero coordinados con el mismo. Por otra parte, ya el Ayuntamiento había puesto en marcha un ambicioso programa de estacionamientos subterráneos, unos para residentes y otros para transeúntes, lo que hace que, en cierta forma, el modelo de funcionamiento para el vehículo privado venga en parte determinado desde fuera del PGOU. En parte, pues el esquema viario expuesto hasta aquí presupone un modo de funcionamiento

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECN... ...RMANTE

de la red, fiando los desplazamientos urbanos motorizados a un anillo colector bastante capaz.

C - EL TRANSPORTE PUBLICO

Conviene ahora referirse a este modo de transporte, para el que se diferenciarán los tres actualmente existentes, a saber: el autobús interurbano, el autobús urbano y el ferrocarril.

El autobús interurbano totaliza unas 150 expediciones en ambos sentidos, entre Madrid y Alcalá, transportando diariamente unos 10.000 viajeros. El gran volumen de estos desplazamientos requiere una buena organización de las paradas y de las terminales, para lo que los andenes hoy en construcción quedarán escasos a medio plazo. Así, se considera muy conveniente la reserva de suelo en el PGOU para la construcción de una estación terminal de autobuses, que reúna viajes de varios tipos (el "puente rodado" con Madrid, los viajes con Guadalajara, los desplazamientos de más largo recorrido, tanto regulares como discrecionales, a los pueblos vecinos, etc.) en un lugar céntrico, accesible y, además, desahogado, y no molesto para los residentes. Dado que la mayor frecuencia de viajes se realiza con Madrid, es este el dato que debe prevalecer a la hora de reservar suelo para una estación terminal de autobuses.
Previsiblemente, el esquema de itinerarios se mantendrá en el futuro, siendo la Vía Complutense el canal natural por el que ha de discurrir el tráfico de autobuses interurbanos de todos los destinos, por lo que es preciso suelo para una estación en la cabecera de la línea Alcalá-Madrid, esto es: en la parada más alejada de Madrid, punto en el que el autobús da la vuelta. La circunstancia de encontrarse comprometida la mayor parte del suelo existente al este de la ciudad, aledaño a la Vía Complutense, hace difícil localizar emplazamientos sobre suelo libre para la Estación Terminal. Sin embargo, se dispone de los almacenes municipales, excelentemente situados en el frente de la Vía Complutense y en su encuentro con el anillo colector, lo que va a permitir disponer de un lugar idóneo para la Estación, toda vez que el desplazamiento de los servicios municipales a

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

otro lugar no ofrece grandes inconvenientes, pues no necesitan situarse en una calle determinada; basta con que estén céntricos.

El autobús urbano es un medio de transporte con itinerarios suficientemente experimentados a lo largo de los años, por lo que no compete a un Plan General intervenir en diseño específico de nuevos itinerarios. Pero, por pasiva, sí puede indicarse cómo el esquema viario propuesto ha de influir en la paulatina remodelación de los itinerarios, conforme se vayan desarrollando nuevas áreas. De momento, baste con señalar que el anillo colector, una vez cerrado, permitirá el establecimiento de una línea circular en ambos sentidos,que podrá comunicar zonas lejanas entre sí en poco tiempo, pues se están adoptando las previsiones de planeamiento para evitar interrupciones en la fluidez del tráfico rodado en esta vía. De la eficacia de esta futura calle dependerá la de los otros sistemas de transporte público, tales como el tren y el autobús interurbano. Directamente ligada al anillo colector se encuentra la estación de autobuses, en la que una línea circular establecerá parada.

Desde el punto de vista del ferrocarril, y una vez constatada la incapacidad de la actual estación para absorber las frecuencias de pasajeros y mercancías, así como la falta de espacio de esta estación para dotarla de aparcamientos de disuasión de gran cabida, debe considerarse el tren con miras más ambiciosas. Por ello, se reserva espacio para un nuevo apeadero al oeste, ya previsto en las anteriores NN SS, pero ahora reforzado, dotado de un aparcamiento de disuasión que sirva a todo el arco oeste de la ciudad, así como la previsión de suelo para una futura estación de mercancías de ámbito local, todo ello en conexión directa con el anillo colector y la nueva red prevista de comunicaciones rodadas norte-sur. Ello completa la accesibilidad de Alcalá desde el tren, al contar la ciudad con tres apeaderos: Alcalá-oeste, Alcalá-centro y Universidad. Este último, mediante un nuevo viario de apertura hacia la antigua N-II, ha de dar servicio a toda el área de El Val, tanto la residencial como la industrial.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
1994
EL TÉCNICO INFORMANTE

De todas maneras, estos objetivos son independientes de los esfuerzos que se habrán de hacer para ampliar la capacidad de la actual estación, y en particular su aparcamiento de disuasión, que debe completarse con un edificio en altura, dada la carencia de suelo público disponible. Ello es posible gracias a la remodelación propuesta del paso a desnivel previsto bajo las vías en las cercanías de la Estación de F.C.: se desplaza el eje del paso hacia el oeste para enfrentarlo con las calles que le dan acceso y salida, lo que facilita la unidad entre la zona superior del paso a desnivel y el estacionamiento de disuasión existente, sobre el que se propone la construcción de un edificio destinado a estacionamiento de tres niveles; ello aumenta la capacidad del actual aparcamiento y libera la cubierta para espacio público, desde el que se accede al paso sobre las vías para los peatones. Toda la zona se desahoga con la incorporación de más espacio libre, a la vez que se ganan plazas.

Los apeaderos se proyectan en situación tal que puedan ser servidos desde el transporte público urbano; pues la política de establecer estacionamientos de disuasión, si bien es necesaria, no es suficiente: baste considerar el tamaño de un estacionamiento si todos los potenciales usuarios del tren desde un apeadero se empeñasen en acceder a él desde su vehículo privado: además del enorme gasto de suelo, los menos madrugadores deberían aparcar su coche a tal distancia del apeadero que el estacionamiento sería de disuasión, pero de disuasión del uso del tren.

El servicio suburbano deberá mejorar su capacidad en las horas punta, así como la calidad y confort de las unidades móviles disponibles. La existencia de líneas directas Alcalá-Torrejón-Madrid, una vez entre en servicio la cuadruplicación de vías, añadiría aún más fluidez a la oferta ferroviaria.

El deseable objetivo, a largo plazo, de un enterramiento de las vías, se mantiene, pero fuera del horizonte del PGOU dado su altísimo coste, que se produce en el momento punta de inversiones ferroviarias (TAV, cuadruplicación, ancho europeo). Por otra

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

parte, no hay que olvidar que la viabilidad de la estación de mercancías quedaría comprometida por el enterramiento, pues la pendiente admisible para una ferrovía roza los límites de la que aquí resultaría si la rampa, por el oeste, debe comenzar una vez rebasada la mencionada estación. Y frente al deseable objetivo de disponer de ese servicio, cabe pensar si no es más aconsejable reforzar la permeabilidad de la vía férrea con un aumento de los pasos a desnivel -lo que es, en términos económicos, viable a corto plazo- antes que demorar la construcción de dichos pasos fiada en un futuro e hipotético enterramiento.

El TAV, en el caso de que finalmente prospere la solución de trazado por el Corredor, circulará por vía propia y siempre al norte del municipio, sin utilizar nunca las vías existentes, que deben reforzar su papel de cercanías gracias a la cuadruplicación y a una eventual gestión de los itinerarios de cercanías más regionalizado.

D - LOS ITINERARIOS CICLABLES

Hace años, la bicicleta fue un medio popular y muy usado de transporte en Alcalá, que se desarrolla en zonas planas y muy cómodas para el pedaleo. La motorización generalizada y, sobre todo, el carácter emblemático del automóvil, han relegado la bicicleta a un papel más modesto, cual es el de objeto deportivo y de recreo. Los intentos de dotar a las ciudades españolas de itinerarios ciclables diseñados de manera tal que la bicicleta pueda sustituir al coche en gran cantidad de desplazamientos urbanos, han fracasado en general, y seguirán fracasando en tanto subsistan prejuicios de status para su utilización, los cuales no son erradicables, obviamente, desde un Plan General. Por ello, no se propone la creación de este tipo de itinerarios mientras no exista una demanda social que los justifique, una vez la sensatez y la lógica vuelva a imperar en la elección del modo de transporte.

Empero, el uso de la bicicleta en tiempo libre se extiende con rapidez, y el Plan debe proveer en consecuencia, pues la creación

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

de itinerarios ciclables que sean utilizables en los momentos de ocio puede colaborar en el fomento de la afición ciclista y, a la larga, influir en la recuperación de la bicicleta como medio de transporte. Además, no está excluído que itinerarios de ocio puedan ser gradualmente usados para desplazamientos por cualquier motivo.

La preparación de itinerarios ciclables se circunscribe pues, de momento, al tiempo libre. Por ello, se trazan a lo largo de los parques y jardines, o de las calles muy poco transitadas, conectando entre sí las zonas deportivas y otros equipamientos para el ocio. Esto viene facilitado por la creación de un sistema de parques lineales del que luego se hará mención. El esquema general consta de un gran anillo, cuyo arco norte discurre de oeste a este por el pasillo verde del Camarmilla y los pasillos de escarpe, hasta la Universidad, continuando el arco sur hacia el oeste por la margen izquierda del Henares hasta el Parque Arqueológico. Hay dos prolongaciones hacia el sur, que confluyen en el Puente Zulema, en el Parque de la Isla; y otra importante hacia el norte, que cruza la autovía por debajo, aprovechando un paso existente, y que se dirige hacia las zonas de recreo de La Garena, de las que más adelante se habla. Así, se conectan entre sí el río (con su sistema de parques fluviales) con el norte de la ciudad, aprovechando el Camarmilla, lo que hace un itinerario muy apto para desplazarse por lugares interesantes. Todas las grandes zonas deportivas (así como las de los diferentes planes parciales, que se disponen en consecuencia); todos los elementos de ocio y cultura (Campo Arqueológico, Río Henares, La Garena) quedan ligados entre sí, y con el Campus exterior de la Universidad, por ser los estudiantes universitarios potenciales usuarios de la bicicleta, y a los que el favorecimiento del desplazamiento en este medio aún tiene sentido.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
J. P. 1991
EL TÉCNICO INFORMANTE

## 2. LOS USOS DE LA CIUDAD

Una vez expuesto el esquema viario y de transporte, se está en disposición de acometer la descripción de las soluciones que el Plan General da a los diferentes usos del suelo, de acuerdo con lo planteado en su momento en el documento de Análisis y Objetivos.

### A - LA INDUSTRIA

Las cifras de ocupación industrial prevista dan idea de la importancia que este uso adquiere en el esquema general previsto, si bien habrá que matizar qué se entiende por suelo industrial; pues la evolución de las tipologías industriales en estas áreas que disfrutan de una centralidad tan acusada es bien conocida, y se están decantando hacia un número muy reducido de tipologías constructivas cada vez más compatibles entre sí, al menos en los lugares en los que la vocación hacia las modalidades industriales de alto valor añadido (acordes con la renta de situación) es imparable. En el caso de Alcalá, se podría hablar de cinco tipos de industria: la excepcional (por su tamaño, que requiere gran cantidad de suelo y no se incluye en polígonos industriales compartidos), la aislada, la avanzada (que consume espacio de representación, con poca distinción entre espacio de producción y zonas de oficina), la adosada (pequeñas naves en régimen de minipolígono, industria nido, etc) y la extensiva (para actividades de bajo valor añadido). Con estos diferentes tipos es necesario urdir y ordenar la trama industrial alcalaína, que está -especialmente al norte de la autovía- muy dispersa, y deja gran cantidad de suelo intersticial aún no desarrollado, pero ya nada apto para la agricultura, por lo que será menester colmatarlo para impedir su degradación por falta de uso, o la aparición de actividades marginales. Sólo se completará la ciudad si se consigue atraer suficiente industria. Y como la cantidad de suelo intersticial es muy grande, el PGOU debe encontrar el necesario equilibrio entre una máxima colmatación de las áreas industriales, a base de edificabilidades adecuadas, y la dinámica industrial prevista.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
0 MAR. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

Parte del área norte de la autovía recibe un tratamiento de recalificación para adaptarse a la demanda de suelo para industria avanzada, aprovechando su excepcional posición dentro del Corredor y su cercanía a la Universidad, que obliga a reservar Alcalá a un tipo de industria de tecnología más acorde con los tiempos. Supone la introducción en el tejido industrial de áreas con tolerancia de terciario, y el decidido apoyo del sector público mediante la promoción de suelo industrial para actividades avanzadas que aprovechen la sinergia de la Universidad. Este tipo de promoción pública debe desarrollarse sobre el mejor suelo existente, hoy No Urbanizable, y que se encuentra entre la autovía y la vía férrea, creándose así dos polos de atracción: entre este área, apta para la creación de un parque Tecnológico, y la Universidad, sobre la que el documento de Estrategias para el Corredor del Henares propone un Parque Científico-Técnico de promoción pública que complete las propuestas existentes de creación de un gran Jardín Botánico. El Plan Parcial de la Universidad está contemplando la creación, en su interior, de este Parque Científico-Técnico, el cual será gestionado, probablemente, por el IMADE.

La existencia de estos dos grandes polos de atracción debe poner en valor el territorio intermedio, destinado principalmente a la promoción privada, y actualmente muy desorganizado y lleno de intersticios. Esta es la zona en la que se requiere una mayor intencionalidad en el diseño.

Pero no todo se resolverá con un cuidado diseño de las zonas industriales; hoy, las fronteras entre los usos industriales y los terciarios es muy difusa. La actividad productiva, a la que tan reiteradamente se ha referido este documento, no debe generar áreas industriales que, por el mero hecho de serlo, se presupongan degradadas. Por ello, la industria puede y debe compartir el mismo espacio privilegiado del norte de la autovía con usos de oficinas, así como otros usos que permitan concebir un verdadero espinazo que vertebre, a modo de ciudad lineal terciaria, este área de gran futuro, a la vez que se crea un nuevo paisaje que haga apetecible el lugar de trabajo para

EL TECNICO INFORMANTE

todos. Por ello, la Normativa Urbanística se diversifica y se hace más flexible, para permitir dar satisfacción a la casuística industrial moderna (tamaño, calidad, terciario intercalado), y para hacerse eco de las limitaciones a la implantación industrial al este, muy alejado de los colectores industriales de aguas residuales. Esa zona deberá terciarizarse o admitir sólo industria inocua y almacenamiento.

Esto se consigue aprovechando grandes espacios de excepcional valor de posición, y hoy, afortunadamente, no urbanizables, lo que permite propuestas de actuación no lastradas por expectativas previas. Pues todo el área que llamaremos La Garena (por el nombre de su finca mayor, si bien existen otras propiedades) se extiende por el triángulo formado entre el tren y el lindero con la base aérea, a ambas márgenes de la autovía, la cual define dos zonas de actuación que se comentan por separado.

A1. <u>El Parque Tecnológico del Henares</u>

Con este nombre se refiere esta Memoria a la gran actuación de recualificación industrial prevista en el gran espacio triangular delimitado al sur por la ferrovía, al norte por la autovía, y al este por el polígono industrial 32-C. La creación de este Parque debe ser la punta de lanza que transforme profundamente los sistemas productivos de la ciudad, la cual, hasta hoy, y si se exceptúan las instalaciones sobre la antigua N-II, no ha generado un tejido industrial moderno y de calidad, con altas exigencias en el cuidado del paisaje y del medio en general. Se propone este Parque Tecnológico en la misma entrada de la ciudad, con acceso desde el nuevo enlace con el ramal Madrid-Zaragoza de la autovía N-II y desde el anillo colector; si bien cruzado por viario general de la ciudad, el diseño propuesto permite un control total de accesos a los tres grandes sectores que resultan dentro del espacio descrito, desde un único punto, mediante la creación de comunicaciones a desnivel. Téngase en cuenta que el Convenio para la Universidad de Alcalá, combinado con la infraestructura industrial existente y su posición relativa en el Corredor del Henares, hacen deseable esta iniciativa. Por otra parte, la

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO

moderna tendencia a la creación de parques industriales temáticos encuentra aquí grandes posibilidades del desarrollo. En efecto en Alcalá se observa una fuerte presencia de firmas dedicadas a la producción farmacéutica (Merck, Sharp & Dome; Merrell-Dow; Gayoso-Wellcome; Bioter; Liade; Smith, Cline & French; Sigma-Tau, etc) y cosmética (Gal; Avon, etc) que son dos sectores productivos muy activos en Investigación y Desarrollo. Así como otro sector complementario también muy activo en diseño, de la industria del plástico y del papel (Iberpacking; Iberplásticos; Plásticos Henares; Zaerapack; próximamente Tompla, etc). Por otra parte, en Alcalá existe una facultad de Farmacia, y en proceso de estudio el gran jardin botánico en el campus nuevo. La investigación botánica es fundamental para los tres sectores (cosmética, industria farmacéutica y papelera), por lo que se puede dar la sinergia necesaria para articular un parque tecnológico en torno a las especialidades descritas, en las que la ciudad tiene una asentada cultura industrial.

Esta operación se complementa con las que más adelante se irán viendo. Pues no se puede aspirar a una instalación de este tipo sin ofrecer, simultáneamente, la infraestructura residencial y de ocio que sea de calidad equivalente.

A2. <u>El Corredor Terciario</u>

Con este término se denomina la introducción, en el tramo occidental del lazo norte del anillo colector, de suelo a lo largo de dicha vía destinado a la implantación de industria escaparate y terciario, a modo de vertebración de las áreas industriales existentes. Se aprovecha el espacio liberado por la anulación del proyecto de autopista A-2 para este fin, y se consiguen grandes parcelas con acceso por su fondo, usando viarios existentes o de próxima construcción. Esta zona se convierte, así, en el complemento de la modernización del tejido productivo alcalaíno. Parte de la misma se encuentra en La Garena también: se verá como este espacio, sobre el que se están haciendo propuestas que afectan a diversos usos necesitados de transformación (la industria, la vivienda, el ocio y los

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

servicios) se convierte en una pieza clave para la recualificación de la ciudad, y para conseguir la diversificación que permita unas operaciones porque otras se van también a realizar coordinadas en el tiempo; y cuando la ciudad ofrezca nuevos espacios para el trabajo, también los estará ofreciendo para la vivienda y para el ocio, a los niveles correspondientes. Por ello, más adelante se dedicará espacio a La Garena como zona mixta.

Además de las operaciones descritas, que se refieren a áreas muy significadas del territorio, el Plan General replantea ciertas calificaciones industriales: el fin es el de permitir una mayor proporción de usos terciarios sobre el frente de la antigua N-II, pionera en las implantaciones industriales alcalaínas, y que ya hoy se va configurando como una calle de otra calidad ambiental, en la que coexisten edificios de industrias muy cuidados con otros usos emergentes (ciudad deportiva, zonas verdes) que colaboran a la consecución de un mejor paisaje urbano.

Se modifican, asímismo, las especificaciones normativas que posibilitan la creación de minipolígonos industriales, de manera que se establece un tamaño mínimo para estas actuaciones y unas especificaciones de diseño más completas; hasta ahora, la demanda de industria nido ha hecho crecer un sector inmobiliario relativamente novedoso, cual es el promotor inmobiliario industrial, el cual no siempre ha encontrado suelo apto para el desarrollo de minipolígonos.

El criterio del Plan General ha sido el de clasificar nuevo Suelo Urbanizable industrial de manera muy selectiva, allí donde se precisa para completar el lazo norte sin dejar intersticios o zonas que, de quedar sin urbanizar, serían inviables para los usos agrícolas propios de la zona. Así, se clasifica un pequeño polígono entre el 30-D y el 44. Respecto de los polígonos 28-A, 31-A y 31-B, estos cambian sus lindes con un ligero aumento al sur del anillo colector, para completar zonas de igual clasificación. Estaban los lindes de estos polígonos trazados por

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
11 6 FEB 1994
EL TECNICO INFORMANTE

una vía propuesta por las NN SS que ahora se suprime, por lo que no tiene sentido mantener estos polígonos en su delimitación actual, que divide propiedades y hace muy difícil la gestión del suelo. Los nuevos lindes se trazan teniendo conocimiento de la situación catastral y de las actitudes de cada propietario ante el planeamiento, para facilitar el desarrollo de la zona. El 31-B pertenece íntegramente a La Seda de Barcelona, y es suelo de reserva para eventuales expansiones futuras; por lo que se mantiene en su situación actual excepto por lo que hace al sistema general viario, que ahora lo cruza más al norte, por las razones y con las consecuencias que se expusieron al describir el lazo norte del anillo colector.

Merece atención la implantación industrial sobre la carretera de Daganzo: El Plan General pretende que se desarrolle la ciudad de manera contínua, lo que es, a todas luces, más económico y racional en la gestión urbana. La concepción del plano en el norte de Alcalá aconseja que la continuidad en el desarrollo se logre fomentando un crecimiento "por capas", y que, una vez colmatado el contínuo planeado, comience (el día en que la ciudad tenga necesidad de ello) un crecimiento a lo largo de los ejes viarios existentes, lo que supondría ahora un crecimiento "por dedos" (en el sentido de plano digital de la ciudad). Pero lo cierto es que ese crecimiento digital ya ha empezado en la carretera de Daganzo, sobre la que se encuentran consolidados los polígonos Azque y Bañuelos, y en tramitación el 46. Entre los mencionados polígonos restaban unos intersticios de Suelo No Urbanizable, y al norte del 46 las instalaciones abandonadas de una antigua explotación porcícola, con partes irrecuperables para el cultivo. Las sugerencias al Avance planteaban soluciones a este eje, que fueron consideradas por la Corporación a la vista de los informes realizados sobre las sugerencias, y de la que se recibieron instrucciones en el sentido de regularizar la implantación industrial sobre el eje de la carretera. Además, existían ciertas zonas verdes cuya misión era liberar suelo para el paso de la autopista A-2, ocupando espacio en polígonos construidos que no precisaban de aquellas. Por este motivo, se ha reconsiderado globalmente el funcionamiento de este eje: se

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
MAR 1994
EL TECNICO INSTRUCTOR

clasifica suelo en cuatro nuevos sectores: el 112, recogiendo instalaciones porcícolas en desuso; el 111, en el estrecho intersticio de SNU existente entre el polígono 46 y el 45; el 110, nuevamente en intersticio existente entre los polígonos 45 y 44, y que incluye la zona verde del último mencionado, que debe ser recalificada, al no construirse ya la autopista A-2; y el 109, que cierra por el sur este "minicorredor industrial". El buen funcionamiento del mismo aconseja una nueva estructura de accesos, en evitación de accesos a la carretera demasiado frecuentes, lo que da lugar a una vía de servicio en la margen oeste de la carretera, que a la vez es eje del grupo de nuevos polígonos mencionados. Se modifican los accesos de los polígonos existentes por el este de la carretera para hacerlos coincidir con las glorietas, y se diseña un paso a desnivel en el extremo norte de este eje industrial, cuya sección, más adelante, puede ampliarse a dos carriles por sentido, lo que refuerza la necesidad de evitar incorporaciones no controladas y, lo que es aún más importante, giros a la izquierda.

Por último, cabe referirse a algunas instalaciones diseminadas por el municipio, algunas sobre suelo clasificado como Urbano, otras simplemente ilegales. Muchas de ellas son instalaciones avícolas en desuso, una vez pasado el período de esplendor de estas explotaciones en Alcalá, que llegaron a tener sexadores de pollos expresamente traídos de China. Otras son naves de materiales de construcción, almacenes, etc. El Plan General las recoge como instalaciones industriales en Suelo No Urbanizable, impidiendo su ampliación y la consolidación de expectativas de reclasificación que pudieran dar lugar a más núcleos industriales abusivos, que están provocando contaminación al subsuelo y al ya castigado paisaje. Como se ve, se está persiguiendo un modelo de implantación industrial reagrupada, que evite los intersticios agrícolas, por entender que conviene esta estructura a las ciudades castellanas, rodeadas de tierras de labor en secano, grandes fincas tractorables; y cuando hay pequeñas unidades, estas no están cultivadas y se degradan rápidamente dada su posición periurbana, susceptible de soportar vertederos, escombreras y cambios de aceite de vehículos industriales. Para

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TÉCNICO INFORMANTE

hacer frente, empero, a las necesidades de mantener este tipo de actividades en el municipio, se transforma el polígono 42-C (pasa a denominarse 106, o Los Salobrales), ampliando sensiblemente su superficie, para obtener un espacio apto para lo que se ha llamado Industria Extensiva, esto es: gran consumidora de espacio pero poco valor añadido. Se trata de industrias tales como centrales de hormigonado, desguaces, parques de vehículos o de maquinaria, almacenamiento y producción al aire libre, centrales de reciclado, etc. Estas actividades no deben consumir suelo industrial normal, ni situarse en lugares apetecidos por industrias escaparate, pues consumen demasiado suelo, o su presentación -por la misma naturaleza de su actividad- no siempre es muy grata a la vista. La existencia de este polígono permitirá al Ayuntamiento ofrecer una alternativa a aquellos industriales que quedarán fuera de ordenación por estar hoy ubicados en suelo inapropiado y que debe quedar No Urbanizable, o bien porque se produzca un cambio de uso en la zona que haga incompatible el mantenimiento de la industria.

El lugar elegido es muy indicado, pues se sitúa sobre una carretera cortada (la antigua de Ajalvir, que muere contra la Base Aerea), por lo que ni siquiera los eventuales movimientos de grandes vehículos hacia o desde el polígono van a molestar a otros.

**B - LA VIVIENDA**

En el mismo sentido de completar y diversificar la oferta de la ciudad es en el que hay una gran tarea por delante en materia de vivienda. Si algo ha perjudicado a Alcalá ha sido el monocultivo del bloque de vivienda obrera, tanto por la exclusión de otros estratos sociales como por el atropello medioambiental perpetrado, o viceversa. Y hoy, en Alcalá, la situación es muy curiosa: gran número de viviendas que no encuentran comprador; un desplazamiento del cliente tipo hacia viviendas de mayor calidad, con tipologías más amables, pero sin llegar a ciertos niveles que, si bien más minoritarios, deben constar entre los ingredientes de una ciudad completa. Hoy se dispone de una oferta

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
1 2 MAR 1994
EL TECNICO INFORMANTE

descabezada por sus dos extremos: ni se promueve vivienda de protección oficial (por motivos de sobra conocidos) ni vivienda de alta calidad, con lo que el espectro de la oferta está cojo. Si se desea captar industria y terciario de calidad, el correlato residencial debe existir, para evitar la esquizofrenia pendular del directivo que vive en Madrid y trabaja en Alcalá, pues a la ciudad le interesa este estrato con gran capacidad de gasto. Y si se desea dar respuesta al grave problema de la oferta para los menos favorecidos, habrá que intervenir decididamente ese mercado, ya que los promotores lo han abandonado.

Hay otro sector de la demanda muy desabastecido, y que es mayoritario: se trata de las parejas jóvenes con uno o dos sueldos, que forma nuevos hogares, y que dispone de una capacidad de gasto mediana, pero suficiente como para soportar el crédito hipotecario de una vivienda de precio razonable (entre los 7 y los 9 millones); este sector no encuentra oferta, pues la vivienda libre se está vendiendo en Alcalá al doble de esa cantidad, en tanto que el nivel de ingresos de estas nuevas familias no les hace susceptibles de optar a viviendas de Promoción Pública. Existe una gran preocupación en la CAM por evitar que la falta de oferta para este grupo social en el Corredor del Henares pueda expulsarlo hacia la periferia del mismo, y surjan ofertas residenciales menos controladas en los municipios que se sitúan "en segunda línea" respecto a la N-II, suscitando nuevos problemas de transporte y equipamiento a medio plazo, y sustrayendo este importante tramo de la demanda a la ciudad, lo que, nuevamente, supondría una amputación de parte de su necesaria base social.

Así, se califica suelo con la atención puesta en la diversificación tipológica y económica, y abundando sobre todo en ordenanzas de baja densidad con capacidad de colmatación de intersticios y de adaptación a las nuevas tendencias del mercado. Se completa la oferta por sus dos extremos: por el tramo de mayor poder adquisitivo, para hacer posible la recualificación del tejido residencial acorde con las nuevas implantaciones terciarias e industriales propuestas. Y por el de menor, hoy

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

abandonado ante la ausencia de promociones VPO. Por ello, se crea un nuevo polígono para la promoción mixta, apareciendo como mejor localización el área existente al oeste de la carretera a Pastrana, entre esta y el río, en el lugar conocido con el nombre de La Rinconada.

B1. La Rinconada

El nuevo polígono residencial propuesto tiene sus límites bien definidos por el norte (polígono 19-A) por el este (polígonos 19-B, 19-C y 19-D, en ejecución) y por el oeste; pues este linde, actualmente difuso, viene nítidamente delineado por la traza del bypass C-100/C-300 (nueva carretera de inminente construcción por iniciativa de la CAM), que confluye con la actual en el puente Zulema. Al mismo se ha incorporado, por el norte del anillo colector, una pequeña porción de suelo justificada por la necesidad de ofrecer un nuevo frente urbano a los viveros de la Comunidad y futuro parque urbano, por cuanto los testeros de los bloques que hoy se observan desde este parque carecen de la necesaria configuración de arquitectura de cornisa, y merman la calidad ambiental del paisaje en la zona. En La Rinconada se está proponiendo una operación mixta, que de como resultado la creación de un polígono residencial a desarrollar por parte de la iniciativa privada, y otro a hacer otro tanto por parte de la pública, pero que, ambos a dos, se funden en un diseño sin solución de continuidad que pretende ofrecer una fachada de la ciudad al río en su punto más agradable para el uso recreativo: el puente Zulema y el pequeño Parque de la Isla. El propio polígono permite establecer, mediante la disposición de sus espacios libres, los itinerarios verdes -de los que luego se hablará- que acerquen el río a la ciudad. También pretende resolver el encuentro entre los viarios dispersos de los polígonos residenciales con los cuales colinda, potenciando hacia el sur la calle San Vidal, importante eje del barrio Reyes Católicos, lo que ha obligado a un rediseño del polígono 19-A, que había apenas iniciado su tramitación.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
0 9 MAR 1994
EL ESTADO INFORMANTE

En este polígono se pretende demostrar la oportunidad de introducir tipologías poco densas (pues la ciudad debe ir perdiendo densidad conforme se acerca al río, estableciéndose la transición entre las altas densidades en Reyes Católicos y el medio rural). Así, la tan socorrida y demandada vivienda unifamiliar adosada, y una tipología hoy aún inédita en Alcalá, pero de probada eficacia en otras ciudades, cual es la pequeña construcción plurifamiliar exenta, de tres o cuatro plantas y jardin (palazzina o condominio), similar en concepto a la antigua ordenanza 14-A de Madrid, o a la que actualmente rige en Ciudad lineal, si bien en términos de mayor modestia, para permitir su utilización en viviendas VPO o VPD. Pues La Rinconada debe procurar hacer buena la indiferencia relativa de la tipología respecto del nivel de la oferta, o dicho con otras palabras: que es injusto, en términos de agravio social comparativo, relegar las tipologías gratas a las viviendas caras, y las de bloque en altura a la vivienda protegida, so pretexto de la carestía del suelo. Pues esta viene fijada por el aprovechamiento que otorga el Plan General, y ese aprovechamiento debe, en un mercado transparente, regular el precio del suelo como residuo de la formación del precio del producto final, que en este caso vendrá controlado por la intervención pública, al menos para la parte municipal; la cual, a su vez, debe tener un efecto de choque sobre el mercado si el tamaño de la operación, y la celeridad con la que se realice, junto con otras políticas antiespeculación, tienen posibilidades de prosperar.

La Rinconada está siendo, por otra parte, un polígono negociado entre el Ayuntamiento y los propietarios del suelo, en términos de colaboración mutua, y llega al Plan General tras un largo y fecundo período de contactos entre ambos interlocutores que se plasman en el oportuno Convenio Urbanístico recogido en esta Plan General, y que regula los derechos y deberes de cada parte.

La otra operación residencial propuesta de nuevo cuño se sitúa en el área mixta de La Garena, por lo que nuevamente cabe hacer referencia a esta importante zona de expansión de la ciudad.

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
2004
EL TECNICO INFORMANTE

B2. La Garena

La implantación residencial de La Garena es realmente pequeña, y puede tener más importancia por introducir una nueva oferta apetecible por el sector más solvente -lo que puede iniciar su fijación en la ciudad- que por la respuesta que de a las necesidades objetivas de aumentar el parque residencial de la ciudad. Se trata de una promoción de trescientas setenta y siete viviendas en contacto con el campo de golf propuesto para el área, y del que más adelante se da cuenta. Su viabilidad depende del éxito que pueda tener la propuesta del golf, pues, si este no prosperase, las viviendas no se podrían construir, y la zona debería quedar como está, esto es: más o menos cultivada. Pero si prospera, estas viviendas son el correlato y el complemento de las otras operaciones destinadas a completar el arco social alcalaíno por sus dos extremos (parque tecnológico, nuevas áreas de oficina y de ocio, Universidad, etc). Desde luego, no se trata de construir un golf como justificación para vender unas viviendas, cuantas más mejor, como se expondrá luego en detalle, sino de aprovechar la recreación y mantenimiento de un paisaje excepcional, a la vez que se introduce un cierto componente residencial en una zona que, de otra manera, sería un desierto por la noche.

La Garena es un Area de Oportunidad definida como tal en el documento de Estrategias del Corredor del Henares, por lo que, tanto en esta propuesta residencial como en las demás que atañen a la zona, el PGOU se encuentra en perfecta sintonía con la política regional de la Comunidad Autónoma madrileña.

Aparte de estas dos operaciones residenciales, el Plan General ha intervenido en los Planes Parciales en curso de redacción y de tramitación, respetando las edificabilidades consolidadas por las NN SS, para adaptar estas áreas residenciales futuras a los esquemas globales del PGOU, mediante ciertos retoques pactados con los propietarios: el futuro residencial de Alcalá de Henares estaba bastante comprometido en el momento de iniciar la redacción de este PGOU, y con un número de viviendas por

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL INGENIERO INFORMANTE

construir que parecía satisfacer las necesidades cuantitativas de la ciudad. El Plan General ha centrado sus políticas en torno a la vivienda, tanto en términos de dar satisfacción a las expectativas de crecimiento, como en aspectos de calidad relativa y de variedad tipológica, aún con propuestas porcentualmente poco significativas en las cuentas globales de la ciudad. Pues hay otras políticas que quedan al margen de los aspectos de diseño de un PGOU, pero que pueden ser mucho más efectivas para la racionalización de la situación de la vivienda, y que pasan por la toma de posición frente a la situación del parque en alquiler y del de viviendas vacías, que aquí es anormalmente alto; lo que depende tanto de la próxima Ley de Arrendamientos Urbanos como de la capacidad de maniobra de los entes públicos para intervenir este parque de viviendas desocupadas a base de medidas extraplan, de otras políticas complementarias al mismo.

Cabe ahora hacer referencia a una importante especificación del Plan General, cual es la creación de un nuevo Sector de planeamiento destinado a permitir que los entes públicos puedan intervenir decididamente en el mercado inmobiliario de la ciudad, y satisfacer los coeficientes de holgura que han sido expuestos en el título II de esta Memoria.

B3. <u>Los Espartales</u>

La experiencia habida muestra como un Ayuntamiento capaz de intervenir en los procesos de desarrollo urbano desde una posición de ventaja (la ventaja que da el ser propietario del suelo que se desea desarrollar) cumple sus objetivos de política urbanística sin tener por qué estar sometido a las tensiones que, muchas veces, se crean artificialmente. Hoy es tiempo para esa política de intervención: el Plan delimita áreas para la creación de un importante Sector, que permita al Ayuntamiento protagonizar el desarrollo de Alcalá en la dirección que más convenga. Aparece el área situada al norte de la autovía y al oeste de la carretera a Meco como la localización idónea para la puesta en marcha de esta operación, que se hace necesaria dado el rumbo del mercado del Suelo Urbanizable. Así lo ha comprendido la CAM al incluir

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TÉCNICO INFORMANTE

este área como un Area de Oportunidad en el documento de Estrategias del Corredor del Henares, y así, en sintonía con ese documento, lo recoge este Plan General.

La creación de un patrimonio Municipal de Suelo está contemplada en la legislación vigente (Ley del Suelo, arts. 89 a 93). Es más, la creación de este Patrimonio es obligatoria para municipios de población superior a los 50.000 habitantes. De hecho, el Patrimonio se forma a través de las cesiones de los aprovechamientos lucrativos, aunque la situación actual de la Ley y del sistema de valoraciones hace muy costoso formar Patrimonios grandes, que puedan influir de manera decisiva en el futuro de la ciudad.

El documento de Estrategias para el Corredor del Henares insiste sobre la necesidad de formar reservas públicas de suelo, y señala como zona oportuna la misma que este PGOU recomienda. Subsiste el escollo del sistema actual de valoraciones.

Pero el panorama ha de cambiar en los próximos meses gracias al Proyecto de Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. El Gobierno ya ha remitido el Proyecto al Parlamento, por lo que en breve plazo se espera poder contar con el instrumento legal oportuno para expropiar terrenos de acuerdo con su valor inicial. Pues el Proyecto de Ley permite la expropiación de Suelo No Urbanizable según su valor inicial, y su reclasificación en el siguiente cuatrienio del PGOU a los efectos de la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o a otros usos de interés social. Los nuevos procedimientos expropiatorios y la facilidad descrita están siendo, por lo que hace a este Plan General, tenidos en cuenta a la hora de definir las políticas de gestión del PGOU. En todo caso, y con independencia del curso de la reforma de la Ley, es intención de la CAM acudir a la expropiación del sector para garantizar la operación, lo que aclara desde este Plan una política fundamental para Alcalá: los cálculos numéricos arrojan una situación preocupante en cuanto al número y tipo de viviendas comprometidas, que supone un presumible desabastecimiento de

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

suelo dedicado a este uso a medio plazo, y todo ello motivado por encontrarse ahora el grueso del suelo en oferta potencial aún en tramitación, siendo escasa la cantidad de Suelo Urbano residencial. Se han realizado estudios sobre este aspecto, que atañen a la evolución del parque residencial, y que han sido expuestos en el título II de esta Memoria, por los que se justifica la necesidad de disponer de un coeficiente de holgura que permita que la competencia se desarrolle en el marco de un mercado inmobiliario más transparente y repartido.

Si la demanda futura de viviendas es, como se vio en su momento, de 12.700 unidades en la hipótesis máxima, que es lógicamente la que interesa retener, las necesidades de suelo residencial tienen que ser forzosamente mayores a las correspondientes a esas viviendas, si se quiere que el mercado inmobiliario funcione sin demasiadas tensiones; es impensable suponer que la demanda de viviendas vaya a agotar hasta la última hectárea de suelo residencial para poder realizarse, por lo cual satisfacer dicha demanda de viviendas implica la disponibilidad de un porcentaje adicional de suelo residencial que garantice una cierta holgura en el mercado. Si se cifra esta holgura en el 145%, las 12.700 viviendas que constituyen la demanda estimada en el horizonte de 1998 supondrán unas necesidades de suelo residencial con capacidad para 18.415 viviendas.

En un primer análisis prospectivo, se vio como se producirían unas necesidades de nuevo suelo residencial con una capacidad para alrededor de 6.500 viviendas, (18.415-11.937). Esto indica la necesidad de incorporar nuevo suelo residencial con capacidad para ese número de viviendas, y así equilibrar la oferta y la demanda en el horizonte que contempla el Plan. Por ello, el PGOU presenta la posibilidad de considerar Los Espartales como un área urbanizable, a ser desarrollada en Suelo Urbanizable Programado y No Programado pero de iniciativa pública, que convertirán al Ayuntamiento (o a los entes públicos actuantes, en su caso) en gran propietario y promotor.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TÉCNICO INFORMANTE

En la elección de los lindes de Los Espartales se ha respetado el caracter no edificable de la cuña de suelo actualmente No Urbanizable especialmente protegido que existe entre el Camarmilla y la carretera de Camarma, y que debe funcionar como amortiguador ambiental entre este sector y la zona industrial que comienza con La Seda de Barcelona. Se trata de un área agrícola, que tiene interesantes masas de arbolado. Debe penetrar hasta la autovía como cuña libre para provocar una saludable discontinuidad urbana en este lugar. Para garantizarla, se incluye en los Sistemas Generales de espacios libres a ser captados por el Sector. Así, el Pasillo Verde del Camarmilla se dota de un gran área de remate al norte y todo el curso del arroyo queda protegido y revitalizado.

Si bien el diseño incluido en el Plan General no es vinculante, en su totalidad, dado el gran tamaño de esta nueva pieza urbana se ha considerado útil este ejercicio de formalización para analizar cuáles de las partes de las que consta han de georreferenciarse con caracter vinculante. Este PGOU ha adoptado esta técnica (del diseño no vinculante) frente a la de la rigidez que supone una excesiva pormenorización de las especificaciones gráficas, pues permite tener el referente del momento en que se concibió el Plan; el referente podrá así envejecer sin dañar eventuales evoluciones en las tendencias del diseño urbano, pero supondrá un elemento de contraste en cuya utilidad se confía, pues la calidad en el diseño deberá partir de ese punto, y no de otro menos intencionado. Lo que se describe a continuación se refiere, pues, a un diseño orientativo, si bien no por ello menos meditado.

La propuesta parte de la prolongación del eje central viario que vertebra los polígonos 34-A, 35 y 36, y que está consolidada por el estado de tramitación avanzada de los planes parciales de los mencionados polígonos. Ello obliga a sobrevolar la autovía N-II, sin necesidad de establecer contacto con la misma, pues el acceso a la zona se debe producir tanto por el mencionado eje como por el lazo norte del anillo colector, con el que se establece conexión, sin que convenga sobrecargar la autovía de movimientos

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

de agitación. La conexión entre el eje descrito y el anillo colector obliga a un quiebro en su traza para que se produzca a una distancia promedio entre las glorietas previstas al norte de La Seda de Barcelona y en el ángulo suroeste de la Residencia de Ancianos. No obstante, se mantiene un vial secundario que prolonga la dirección del eje que viene del sur, para mantener sobre el terreno la huella del antiguo camino y facilitar eventuales expansiones ulteriores de la ciudad más al norte.

Una vez establecida la conexión descrita, el vial describe un trazado formado por suaves curvas, irrigando toda la zona norte, hasta unirse con la carretera de Meco en el extremo noreste del sector, justamente en la confluencia de uno de los viales interiores del Campus universitario con la carretera de Meco, lo que permite la continuidad morfológica del viario de la Universidad con el de la ciudad (se trata de un vial previsto en la revisión del Plan Parcial del polígono universitario, actualmente en tramitación). De todas maneras, el diseño propuesto no cierra la posibilidad de las expansiones futuras más al norte, y mantiene zonas de contacto del vial de borde y de los espacios no edificables para no bloquear la ciudad por su único arco de crecimiento.

El lazo norte del anillo colector divide este sector en dos polígonos, el sur y el norte, lo que permite un cómodo desarrollo por fases. Se crean tres centros de actividad ciudadana, en torno a los cruces principales, sobre los que se apoyan los equipamientos y hasta los que se introducen las zonas verdes. Estas se conciben en continuidad relativa, de manera que es posible atravesar el sector de este a oeste sin abandonarlas. Además, se acumula espacio libre correspondiente de los previsibles Sistemas Interiores a lo largo de la margen izquierda del arroyo Camarmilla, para prolongar hacia el norte el pasillo verde que se argumenta a lo largo de ese arroyo al sur de la autovía.

El viario secundario define grandes supermanzanas para ser ocupadas por los distintos usos, de entre los que sobresalen los siguientes:

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

- La vivienda: Es de baja densidad, basada en tipologías unifamiliares adosadas y condominios o palazzinas, con un máximo de tres plantas. Cada supermanzana admite viario secundario interior a su servicio, y debe ser desarrollada a través de un Estudio de Detalle.

- El equipamiento: Se concibe a base de grandes unidades muy accesibles, situadas en lugares en los que pueda colaborar en la significación de la trama urbana creando hitos reconocibles. Se propone una cierta intercambiabilidad en los usos, por lo que se agrupan las superficies necesarias para las diferentes cesiones no lucrativas. Pero, sin duda, el equipo más importante de entre los necesarios será la tercera Ciudad Deportiva, para la cual se reserva suelo entre la autovía y la Residencia de Tercera Edad existente, en cuantía necesaria para satisfacer las necesidades de toda la población del norte de la ciudad, creándose así una oferta deportiva espacialmente muy equilibrada.

- El comercio: También este uso se sitúa en las encrucijadas, cerca del equipamiento, y sobre grandes unidades para permitir una configuración desahogada y una ubicación central respecto de su área de cobertura.

- El terciario: Se dispone suelo para este uso a lo largo del lazo norte, para reforzar su caracter de Corredor Terciario que media entre el Campus Universitario y el Parque Tecnológico del Henares, y subrayando con el mismo el carácter urbano de las encrucijadas.

- Los servicios: Se reserva un gran espacio al suroeste, limitando con la Subestación de Transformación eléctrica y la pequeña zona industrial existente, para alojar las infraestructuras de tan importante núcleo (depuración, transformación, depósitos, etc.).

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO

B4. El Cuartel Primo de Rivera y otras propiedades militares

El Ministerio de Defensa posee en Alcalá importantes instalaciones aún afectas al uso militar: la granja de Sementales y el Cuartel Primo de Rivera, además de otras en el Casco Histórico y la prisión militar. La tendencia, a medio plazo, consiste en reagrupar la BRIPAC en nuevas instalaciones situadas en Guadalajara, abandonando el uso militar en las zonas construidas, y facilitando económicamente el reagrupamiento de las unidades operativas mediante la puesta en el mercado del suelo actualmente ocupado por las instalaciones que se abandonan. El Ayuntamiento ha llegado a un acuerdo global que afecta a Sementales y a los terrenos situados en el Paseo de Aguadores; Sementales pasa a ser espacio libre en su mayor parte, en tanto que el suelo de Aguadores seguirá suponiendo la existencia de un gran espacio urbano disponible para el ferial y otras actividades multitudinarias que requieran de gran superficie y situación central; este espacio es, en cierta manera, el equivalente alcalaíno al Prado de San Sebastián sevillano. Por su parte, el Ministerio de Defensa recibirá la edificabilidad equivalente en suelo residencial de propiedad municipal, que el Ayuntamiento ha recibido en concepto de cesión de aprovechamiento lucrativo en el polígono 41.

Pero la incidencia en la cuantificación residencial de esas dos piezas es poco relevante, si se compara con la que supone la transformación del uso del cuartel Primo de Rivera. En este caso, la desafección de los cuarteles libera un espacio de centralidad, si bien necesitado de reurbanización total, el cual va a permitir mejorar la vialidad en el norte de la ciudad, mediante la prolongación de calles de los sectores 35 y 36 hasta ganar el enlace con la carretera de Meco; regularizar el parque de Teatinos (que más adelante se describe) y construir un nuevo enclave residencial de media-baja densidad, en el que se produce una importante cesión al Ayuntamiento para la realización de su política de viviendas sociales.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

## 3. EL EQUIPO URBANO

En términos generales, se puede decir que Alcalá es una ciudad suficientemente equipada por lo que hace a sus necesidades de educación, sanidad, comercio y otros servicios básicos, aunque en muchos casos la calidad de los mismos sea mejorable. Pero hay algo en lo que Alcalá tiene un largo camino por recorrer, y es en su equipo para el ocio. Apenas el deporte tiene sus necesidades básicas satisfechas, en tanto que todo el sistema de espacios libres, parques, etc. está muy escaso, siendo las posibilidades muy amplias. Las operaciones de regeneración de márgenes del Henares han de resolver en parte el problema, pero sólo en parte. Pues se sigue careciendo de un sistema coherente y atractivo de parques y jardines urbanos, y de espacio suficiente para las grandes actividades propias del ocio de masas (espectáculos al aire libre, feriales, atracciones) por no hablar del ocio de minorías. Y no se completará la ciudad, por mucho que se inserten piezas industriales y residenciales modernas, por ambos extremos del arco, si no se respalda ese esfuerzo con el de proporcionar espacio propicio al ocio ciudadano, en todos y en cada uno de sus niveles; desde el gran parque natural hasta el pequeño y cuidado jardín urbano, pasando por todo el espectro deportivo, hoy limitado a las instalaciones municipales, en las que, por falta de espacio, quedan excluídas ciertas modalidades que pueden suponer incluso una gran mejora del medio ambiente, cual el golf o la hípica.

### A - LOS ESPACIOS LIBRES

Pone el Plan General gran énfasis en la creación de un sistema coherente de parques y espacios libres, hoy inexistente. En especial, los grandes parques vinculados al río Henares, sobre los Viveros de la Comunidad y a lo largo del curso fluvial. Dadas las características de la ciudad, se diseñan parques que cumplen las funciones de división entre zonas de distinto uso, de puesta en valor de los recursos paisajísticos locales y de conexión no motorizada entre zonas de la ciudad, a lo largo de itinerarios

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO

ciclables. Así, los Parques del Henares y de La Rinconada; los Pasillos Fluviales del Camarmilla y los Pasillos de Escarpa, que deben formar corredores verdes contínuos a lo largo de estos accidentes naturales, y argumentar la personalidad de cada Parque en particular.

La estructura de espacios libres más potente establece un anillo que abraza las áreas residenciales existentes entre el río Henares y la autovía N-II, engarzando a lo largo de su secuencia usos recreativos, culturales y deportivos, y que amortigua la proximidad de las zonas residenciales a las industriales, estableciendo una cuña verde entre ambas. Puede describirse la secuencia de estos parques comenzando desde el río.

A1. <u>Riberas del Henares (entre El Val y el Puente Zulema)</u>

La creación de estos espacios libres está siendo básicamente objeto del Plan de Regeneración de las Márgenes del río Henares, que realiza la Comunidad Autónoma, por lo que el PGOU se limita a recoger y completar, en algunos puntos, la actuación en curso, que comienza, por el este, en la zona de La Esgaravita, y se extiende más allá del Puente Zulema. Recuérdese que se plantea una revitalización de los antiguos caces, a lo largo de cuyo curso se remata el borde de la ciudad, conectando entre sí importantes piezas: la Ciudad Deportiva de El Val, los espacios feriales, el antiguo Depósito de Sementales y las nuevas áreas libres previstas entre el barrio Nueva Alcalá y el Puente Zulema. El PG destina a Sistemas Generales nuevas áreas vinculadas a este sistema de parques, tales como la Isla del Colegio, la Isla de las Armas, el espacio que se extiende entre Nueva Alcalá y el caz de Los García, la propia Isla de Los García, etc. Se crea un itinerario verde de gran calidad ambiental a lo largo del río, con un punto muy singular de referencia, cual es el puente Zulema.

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
AR. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

A2. Parques del Puente Zulema

Este lugar es un punto muy significado dentro de las referencias geográficas del municipio, pues al sur del Puente comienzan los escarpes y la subida del Gurugú. Tiene ya un Parque municipal (Parque de La Isla) en funcionamiento, y, dentro del nuevo esquema propuesto por el PGOU, adquiere una importancia fundamental en el sistema de espacios libres: el lugar geográficamente más atractivo, el contacto con el río, etc. Al sur del río surge la gran operación del Cementerio Municipal nuevo, el cual regenera los antiguos vertederos y crea un parque natural que llega al río. Se rehabilita el viejo puente roto para acceso a este parque, al Cementerio, y para el acceso de los cortejos fúnebres sin ser molestados por el tráfico normal de la carretera, con lo que la ceremonia del cortejo recupera su dignidad.

Justo al norte del puente se encuentra el enlace entre la nueva variante a Loeches y la antigua -aún actual- carretera. Ese enlace articula entre sí las distintas zonas verdes al norte del río, tanto el mencionado parque de La Isla como los nuevos propuestos: las áreas al norte del caz de Los García, la misma Isla de Los García, se destinan a parques para completar una cuña verde de aproximación de la ciudad al río al este de la actual carretera a Loeches: surge un parque en tierra ahora de labor, que se argumenta en torno a la recuperación del caz y de sus viejos molinos. Al oeste de la carretera a Loeches, se recuperan para espacios libres las antiguas industrias existentes fuera de servicio, que están siendo hoy ocupadas como cocheras de autobuses, y que deben desaparecer; pues la situación de las naves evita la visión del río desde la ciudad, en su zona más arbolada, siendo fundamental la regeneración del paisaje en este punto.

Entre la carretera a Loeches y su futura variante, se prepara el polígono residencial La Rinconada. La acumulación de sus sistemas interiores de espacios libres al sur y al oeste permitirá establecer la continuidad de parques en torno al enlace entre

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
1994

ambas. Justo en el extremo sur del mencionado polígono se reserva suelo para la eventual construcción de los servicios tanatológicos en el lugar idóneo: están todavía en la ciudad, bien servidos por transporte público urbano, pero separados funcionalmente de las viviendas por el nuevo trazado de la carretera a Loeches, que girará al oeste para enlazar con la glorieta prevista. Y están muy cerca del nuevo Cementerio, enlazados con el mismo mediante un itinerario ceremonial a través del puente roto que se reconstruye.

Si se sigue el esquema de parques hacia el norte, a lo largo de la variante a Loeches, el viandante -o el ciclista- tendrá oportunidad de alcanzar el Parque de Los Viveros a través de un pasillo verde que corre paralelo a la futura carretera, y que funciona como amortiguador entre aquella y las zonas residenciales de La Rinconada.

**A3. Parque de Los Viveros**

Los actuales Viveros de la CAM deben pasar a propiedad municipal y devenir parque urbano, para el uso de los barrios más desabastecidos (en especial, Reyes Católicos). Este parque es de gran importancia, pues ya está bastante arbolado, aunque hoy los viveros casi ya no estén funcionando. Se forma así un conjunto muy interesante entre este Parque, el campo arqueológico y la nueva ciudad deportiva.

**A4. Parque de Complutum**

En el momento actual, los terrenos constituyen el importante yacimiento arqueológico de Complutum, ciudad romana que dio origen al primer asentamiento urbano notable en Alcalá. El campo arqueológico, con el tiempo, está llamado a convertirse en un Parque Arqueológico, una vez sus yacimientos hayan sido estudiados y consolidados, lo que dará lugar a un gran parque sobre lo que fue la antigua ciudad romana de Complutum.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

Este conjunto de parque, campo arqueológico y ciudad deportiva, en especial esta última, colinda ya con la antigua N-II. Entre la ciudad deportiva y el campo arqueológico discurre el pequeño arroyo Camarmilla, y es este arroyo el hilo conductor que va a permitir la unión de los parques del sur con los del norte, estableciendo una fractura entre las zonas industriales y las residenciales y permitiendo atravesar todo Alcalá de norte a sur, siempre por áreas verdes sin solución de continuidad.

A5. Pasillo Verde del Camarmilla

Desde su junta con el río Henares hasta Los Espartales, se extiende este Parque lineal, que en algunos tramos (como el que media entre la antigua N-II y la ferrovía) reduce su anchura a una mínima franja de paso. A lo largo del parque se enhebran las zonas de cesión deportivas y sociales de los polígonos aledaños, así como las definidas como Sistemas Generales por este Plan. El tramo más septentrional del parque contiene el eje central del anillo colector, que aquí adopta la forma de vía-parque, trazada teniendo en cuenta el interesante desnivel que se crea entre el vial y el arroyo, que es el del escarpe de la terraza del Henares.

La secuencia de espacios libres creada permite acercar el norte y el sur de la ciudad, introduciendo un itinerario apto para peatones y ciclistas, y realzando los elementos naturales (arroyos, escarpes, río) y artificiales (caces, vestigios arqueológicos, viveros, instalaciones deportivas) que jalonan el recorrido.

Este pasillo verde se prolonga hacia el este, en el área de Teatinos (entre la Universidad Laboral y el antiguo CIR), formando otro parque lineal que podría denominarse Parque de Los Escarpes.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
[illegible] 1994
EL TÉCNICO INFORMANTE

A6. El Parque de los Escarpes

La zona mencionada se sitúa, al norte de la vía y paralela a ella, en los escarpes de las terrazas del Henares. Se trata de una zona con interesantes vistas sobre la ciudad, el río y los cerros del sur. Hasta el momento ha sido ocupada por promociones residenciales que no han tenido en cuenta la interesante situación topográfica del paraje, y los escarpes han sido ocultados por los bloques, o simplemente nivelados. Pero las zonas que restan son muy extensas, pues comprenden el tramo de escarpe de la margen izquierda del Camarmilla, que corre norte-sur, y que se abre en Teatinos para formar la terraza del Henares. Toda esta zona está pendiente de urbanización, y comprende el conjunto de planes parciales números 41, 34-A y 35, que en el momento de comenzar la redacción de este Plan General se encontaban en fase de tramitación. La negociación con los propietarios ha permitido reconsiderar algunos aspectos de diseño para acumular la cesión de los sistemas interiores de espacios libres sobre los escarpes, recuperando así estos para su uso público. En especial, el poígono 41 ofrece singulares posibilidades de conectar en trinchera su viario interior a la carretera de Camarma, manteniendo la continuidad por lo alto del escarpe para el paso peatonal, mediante la construcción de un par de pasarelas. Permite obtener un largo trecho peatonal en el Parque, no cruzado a nivel por viario. La parte de escarpe situada en Teatinos, especialmente la existente frente a la Universidad Laboral, disfruta de buenas panorámicas sobre la ciudad antigua. En este lugar se sitúa el antiguo Convento de Gilitos, llamado a convertirse el Centro Cívico de distrito, y el cual está construído en pleno escarpe de manera muy interesante; sus jardines (desgraciadamente atacados por la grafiosis) conservan aún gran parte de la belleza que tuvieron, y serán rehabilitados. Así, en el itinerario contínuo establecido por este sistema descrito de parques lineales, se engarzan, siempre que ello es posible, importantes piezas de equipamiento ciudadano que funcionarán como hitos en el recorrido.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

El Parque de los Escarpes termina, por el este, en el antiguo CIR. Aquí se ensancha el área del espacio libre en el polígono 37, formándose un importante parque (que llamaremos Parque de Teatinos) junto a las instalaciones polideportivas y la futura Plaza de Toros. Está en la zona próxima de seguridad militar, por lo que el uso del suelo en este punto parece ser el más adecuado. Si bien hay que decir que dentro de las previsiones residenciales ya descritas para el cuartel Primo de Rivera, la zona de seguridad dejará de tener efecto en el momento en que las instalaciones militares se vean desafectadas.

Hay otros enclaves libres muy significativos a ser creados sobre áreas de nueva urbanización, a saber: uno en el área del Parque industrial de La Garena, y otro en Los Chopos del Merino.

A7. <u>Parque La Garena</u>

En el Parque Tecnológico propuesto sobre el área de este nombre, entre la autovía y el tren, y vecinas al anillo colector, se acumulan las cesiones del polígono para la obtención del parque mencionado y de las zonas deportivas de Plan Parcial. La situación es muy conveniente, porque permite su utilización por el público, no sólo de derecho (las zonas verdes de áreas industriales tienden a ser cedidas en los restos más inaccesibles) sino también de hecho, pues forma parte del sistema de espacios libres del pasillo verde del Camarmilla, con los que está unido a lo largo de una vía-parque (eje central del anillo colector) cuya sección de cesión es aquí generosa para permitir que tenga características de paseo.

El parque de La Garena y sus zonas deportivas se encuentran en proximidad de la ciudad deportiva en construcción, por lo que entre esta, las zonas deportivas de La Garena y las que luego se verán (de nueva creación al norte de la autovía), se establece una interesante secuencia norte-sur para la práctica del deporte. El conjunto, además, se ubica sobre las instalaciones de la actual finca de labor, que posee edificios de arquitectura rural de calidad recuperables para usos públicos; un arbolado ya

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

crecido, y una conexión directa con el sur, a través de un paso bajo la vía que, si no es suficientemente ancho para encauzar tráfico motorizado, sí lo es para el peatonal y el ciclable.

A8. Parque de Los Chopos del Merino

Un sentido bien diferente tiene este espacio, que surge en el paraje conocido con el nombre indicado. Se trata de un parque lineal a lo largo del lazo norte del anillo colector, en pleno corazón del área industrial, obtenido por acumulación, en sus bordes, de los sistemas interiores que provienen de diferentes polígonos: el 30-D, actualmente en tramitación tras las modificaciones introducidas para adaptarlo al esquema que se está exponiendo; el antiguo 31-A, que modifica sus lindes y también acumula su verde a lo largo del lazo norte; un polígono de nueva creación, el 109, que hace lo mismo, y el 28-B. Dentro de este parque se encuentran las dos glorietas de cruce entre las carreteras de Ajalvir y Daganzo con el lazo norte, y sobre estas glorietas se acumulan las cesiones de suelo para equipo social, correspondientes a planes parciales; así, se organiza un sistema compuesto por un parque lineal a lo largo de una carretera industrial, y dos concentraciones de facilidades en las dos glorietas de conexión. Se pretende, con ello, crear una pieza de recualificación paisajística en el área industrial, que forma parte del Corredor Terciario al que antes se aludió, enriqueciendo y diversificando la calidad y la oferta que enhebra este lazo norte, y dotando a los trabajadores de la zona de un lugar de ocio cercano al puesto de trabajo en el que poder pasar los ratos de descanso. Además, su conexión funcional con el área de ocio de La Garena permitirá, en el futuro, que este parque tenga uso urbano, una vez que el norte de la autovía haya madurado.

Pero si la política de espacios libres es fundamental para la consecución de una ciudad de calidad, no menos imprescindible es hacer un gran esfuerzo para que Alcalá sea una ciudad, además de más verde, más entretenida. Por ello el Plan General hace hincapié en la necesidad de formación de una oferta de ocio de

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

gran envergadura, que viene favorecida por la posición del municipio en ell conjunto metropolitano.

B - LOS ESPACIOS DE OCIO

Hoy, en Alcalá, la oferta para el ocio es restringida, en términos relativos al tamaño de la ciudad. Hay áreas deportivas y verdes, hay un centro comercial con minicines, hay, como no, el patrimonio monumental para la visita turística; pero la ciudad carece de grandes instalaciones diseñadas expresamente con la mira puesta en el ocio como complemento indispensable del menú que un municipio como Alcalá debe ofrecer al gran público, por varios motivos, a saber:

- El incremento del tiempo libre que se deriva de un desempleo que, si bien tiende a bajar, se estabilizará en el futuro en cotas altas, por motivo de un proceso contínuo de reconversión industrial y tecnológica, aconsejan pensar en la ciudad en términos de artefacto que debe brindar alternativas al habitante de la misma, cuando este habitante está llamado a pasar menos -o ningún- tiempo en el puesto de trabajo. Pues la gratificación que hoy se encuentra en el trabajo fijo no es la única que la ciudad debe ofrecer, y si este no existe, hay otras ofertas que deben fomentar una cultura gratificante del ocio que evite, en el parado, una propensión a la marginación social. Pues el principio de la satisfacción personal solo a través del trabajo, con ser un principio de amplia aceptación actualmente, es extraño a la cultura mediterránea, y los españoles estamos perdiendo el gusto por el ocio, que es lo mismo que decir el gusto por la relación gratificante con nuestros semejantes. Así, en el futuro, las ciudades más atractivas para vivir serán las que ofrezcan más oportunidades para el recreo.

- Si Alcalá carece de esta oferta, difícilmente podrá aspirar a fijar población de alto poder adquisitivo, para la que el puesto de trabajo -en la estructura familiar- no tiene las consideraciones que para los menos solventes: en principio, a mayores ingresos, más tiempo libre acumulan entre los diversos

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

miembros de una comunidad familiar. La tendencia moderna hacia el trabajo en casa del ejecutivo, gracias al soporte informático y de comunicaciones, puede influir en el acrecentamiento del tiempo libre, por lo que el tramo social correspondiente nunca se verá atraído por una ciudad que no ofrezca alternativa a su tiempo libre.

- La posición de Alcalá en la estructura de la región, y su distancia de 34 km. a Madrid-ciudad, la hacen susceptible de albergar una oferta dirigida no sólo a los habitantes del municipio, sino a los de todo el Corredor y el este madrileño. Y si esta oportunidad existe, Alcalá debe explotarla como un recurso más del municipio. Como luego se verá, a distancias similares se están creando ofertas similares en todas las grandes carreteras radiales con centro en Madrid-ciudad. La futura red viaria metropolitana va a permitir conexiones rápidas tangenciales, y por tanto la accesibilidad a estos complejos desde zonas hoy alejadas de los mismos, creándose una "corona de ocio" a unos 30 km. de Madrid-ciudad.

Para ello, el Plan propone una política doble: por un lado, la creación de un gran área que responda a las necesidades de ocupación extensiva de suelo para el recreo y el ocio activo, dirigido tanto a los alcalaínos como al resto de los madrileños del entorno; y por otro, mediante una política de reequipamiento y de polinucleación de las áreas ya consolidadas. No se menciona el Centro Histórico pues se sobreentiende la importancia de esta pieza dentro del sistema de la oferta de ocio. Para el primer objetivo, disponer de espacio para ocio masivo y de calidad, el PGOU propone la habilitación de todo el área de La Garena (al norte de la autovía), sin solución de continuidad con el Corredor Terciario.

B1. <u>Area de Recreo La Garena</u>

El Plan General fija, entre sus objetivos, el de crear una área de tamaño significativo para la implantación de grandes equipos de ocio, al servicio tanto de la ciudad como del resto del

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TÉCNICO INFORMANTE

entorno metropolitano. Asimismo, se propone como objetivo la creación de suelo terciario compatible, todo ~~ello en la idea~~ de diversificar la oferta actualmente existente en Alcalá ~~para~~ diferentes usos, que es muy restringida y que está, posiblemente, frenando la actividad por causa de una escasez de oferta de suelo preparado para usos varios.

El área de La Garena parece reunir condiciones óptimas para satisfacer los objetivos mencionados; se encuentra entre la autovía y la Base aérea, y su situación encajonada la hace poco indicada para el cultivo, si bien hay que reconocer que hoy está parcialmente en explotación agraria. Sus accesos actuales son pésimos, pero gracias a las disposiciones de este PGOU y de la CAM, estos terrenos han de disponer de buenos accesos y comunicaciones a medio plazo. Al situarse en la encrucijada entre la autovía N-II y el Distribuidor Regional Oriental, que comunica aquella autovía con las de Burgos y la de Valencia, la oferta al área metropolitana se va a extender más allá de los límites del Corredor del Henares.

Esta propuesta persigue, además, un objetivo de importancia, no tanto en su impacto territorial cuanto en sus consecuencias, cual es el de organizar las condiciones necesarias para hacer de Alcalá un lugar atractivo donde vivir para estratos solventes, lo que permitiría fijar la población de directivos y del estamento universitario. Esto es fundamental para conseguir completar el arco social de la ciudad, y tendría importantes consecuencias inducidas en el futuro, cara a inversiones y actuaciones del capital privado.

Lo mismo habría que decir respecto de la actividad terciaria, pues tan importante es fijar el lugar de residencia de un directivo como la sede social de su empresa, en un intento por recuperar para Alcalá rentas fugaces. Pero ello será posible a condición de que se prepare el terreno necesario, y se acometan las gestiones encaminadas a involucrar a la iniciativa privada en este objetivo. Alcalá deberá ser una ciudad con una oferta más completa para que sea más atractiva, y deberá cuidar con mimo su

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

medio ambiente para conseguirlo.

En La Garena se dan condiciones para llenar este vacío de la oferta urbana. La propuesta consiste en la delimitación de un gran sector en el que tengan cabida las instalaciones para el ocio y para el terciario compatible, completando así el arco norte de la ciudad, que es en el que se están produciendo novedades, y en el que Alcalá se juega su futuro universitario, empresarial, industrial. Se realizó un ejercicio de formalización sobre el área, que permitió tomar medidas a la misma, y que, como siempre en estos casos, era una de tantas versiones posibles. Pero la versión de tramitación ya no incluye ninguna aproximación formal a este espacio, pues un campo de golf de esas dimensiones es una pieza estructurante del diseño, y no puede ser considerada a la escala de un Plan General sin caer en esquematismos, por lo que se ha preferido describir las condiciones particulares que tiene que cumplir el sector, sin ofrecer indicaciones gráficas sobre las que no haya seguridad de su mejor calidad. El sector contiene las siguientes piezas:

- Un campo de golf de 18 hoyos, ocupando terrenos suavemente ondulados y surcados por dos arroyos (Torote y Bañuelos) que se constituyen en accidentes naturales muy estimados para este deporte. Una ligera modificación topográfica de los bordes del campo hacia la autovía (construcción de lomas o dunas artificiales plantadas) permite aislar esta zona de vistas y de ruidos hacia las carreteras, sin perder las ventajas de su proximidad. Se concibe el golf como un campo susceptible de uso por jugadores de cualquier nivel, y no sólo como excusa para adornar una urbanizacion residencial.

Este campo de golf tiene un cierto apoyo residencial, que permite obtener 377 viviendas unifamiliares aisladas, de un cierto nivel, ayudando a la rentabilidad de la operación e inyectando un uso que permite mantener alguna actividad en la zona a todas las horas. En contacto con el golf se preverá un área deportiva apta para club de golf, otros deportes y uso hotelero (no se olvide que la instalación de la FIAT en el Pol. 26 generará la

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

necesidad de camas hoteleras en las inmediaciones de manera constante, pues en este centro, que servirá a toda la península, se impartirán los cursos a representantes y agentes oficiales de las marcas del grupo, se harán las presentaciones de los nuevos modelos a los concesionarios y a la prensa, etc., al margen del natural movimiento de ejecutivos propio de toda multinacional, a los que un Hotel del Golf frente a su sede resultará atractivo, lo que asegura parte de la ocupación. Por otra parte, la propuesta de creación del Parque Tecnológico del Henares, justo en la margen sur de la autovía y por tanto casi colindante con el campo, abunda en la misma dirección).

Cabe observar que la contabilidad de un campo de golf en un área metropolitana no es la misma que fuera de ella, en la que los derechos de juego pueden no bastar para hacer rentable la operación, dada la estacionalidad de las áreas turísticas y su lejanía de grandes concentraciones de potenciales clientes. En Madrid hay pocos campos, y de difícil acceso al público en general, por lo que un golf tiene detrás un potencial de clientela muy grande. Justificar un golf sólo con una urbanización residencial es perjudicial para el campo, en tanto que una pequeña cantidad de viviendas puede ser incluso conveniente, pues colabora al arrecintamiento del campo en un lugar que hoy es árido, por lo que el paisaje sale ganando.

- Un área de usos varios en la encrucijada entre tres vías: la autovía de Aragón, N-II; el Distribuidor Regional Oriental, que pone aquella en contacto con las autovías de Valencia y de Burgos, y el lazo norte de la circunvalación de la ciudad, que conecta La Garena con toda la industria allí situada y con el campus nuevo universitario. Entre los usos que cabe mencionar para este área destacan los vinculados a la carretera (repostado, pequeño comercio de conveniencia, servicio del automóvil), sin descartar la instalación de oficinas, moteles, o cierto tipo de comercio temático propio de la cercanía a la autovía, siempre en superficies medias.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

- Un área dedicada al uso terciario compatible, a modo de ciudad lineal terciaria, sobre gran parcela con poca ocupación, a la que ya se hizo mención, y que se trae aquí a colación únicamente para subrayar la unidad de la pieza completa en la línea de los múltiples objetivos del Plan General. La cercanía de la industria (Parque Tecnológico, polígonos industriales existentes), de las nuevas áreas residenciales (polígonos 35 y 36, viviendas del golf) y de la Universidad (con la posible creación de un Parque Científico-Técnico) harán de ésta una zona muy grata para trabajar, y permitirán una mejor relación geográfica entre Universidad y Empresa.

- Un gran conjunto de espacios dedicados al ocio metropolitano, para usos varios sin concretar, de entre los muchos que buscan sitio para instalarse en el AMM y no lo encuentran. A modo de ejemplo pueden citarse algunos: Parque de Atracciones, auditorio descubierto, hipódromo, ferial, zonas deportivas, actividades temporales,etc. Este espacio deberá acumular, en su borde norte, parte de los espacios libres de cesión obligatoria, lo que va a permitir una regularización de lindes con el polígono 42-B, el cual dispone sus cesiones precisamente en la colindancia con La Garena, en un lugar que sería inútil si no se pudieran acumular a las de ésta. Con lo que se obtiene un interesante parque que funciona como amortiguador verde entre las industrias del polígono 42-B y las zonas de ocio, y entre estas y el corredor terciario. Otra parte del conjunto mencionado colinda con el ramal de ferrocarril y la carretera de acceso secundario a la Base Aérea, que puede ser usada en el futuro, eventualmente, para reforzar la accesibilidad al área.

Así, La Garena puede convertirse en la pieza fundamental para la recualificación de la ciudad, tal y como se formula en el documento de Estrategias para el Corredor del Henares, recientemente elaborado por la CAM, que designa la zona como Area de Oportunidad. Hay que subrayar que su viabilidad depende, entre otros factores, de su estrecha interrelación con todos los objetivos del PGOU, es decir: forma parte de una estrategia de conjunto en el que unas piezas justifican y hacen necesarias

DOCUMENTO INFORMADO
FA
1994

otras de manera recíproca, por lo que esta propuesta sería inviable si se desgajase de las otras grandes piezas y objetivos del PGOU.

Naturalmente, el éxito de la operación también se fía a la calidad ambiental de la misma, lo que exige unas densidades moderadas de ocupación, alejadas de las que hasta ahora se han venido manejando en Alcalá, y que son posibles al no estar la zona comprometida por derechos consolidados (su clasificación actual es de Suelo No Urbanizable), así como a la luz de las densidades previstas en este Plan General para el resto del Suelo Urbanizable.

En apoyo a la oportunidad de la actuación propuesta para La Garena, conviene observar lo que, en materia de ocio metropolitano, está sucediendo en torno a Madrid, aunque aún no exista ningun Plan Especial de la CAM que haya tomado en consideración este fenómeno de una manera expresa.

- En el pueblo de Illescas se están dando promociones que son preocupantes para la estrategia territorial de la Comunidad Autónoma de Madrid, por cuanto Illescas pertenece a otro ente autonómico, pero se encuentra exactamente a la misma distancia del centro de Madrid-capital que Alcalá de Henares. Podría parecer un poco forzado traer a colación este hecho cuando se está hablando de La Garena, por lo que se requiere una justificación, que por otra parte es muy simple: lo que se está haciendo en Illescas entra directamente a competir con lo que se está proponiendo para Alcalá, sólo que se trata de una competencia que podría llamarse desleal (que no ilegal) si se atiende al hecho de que otra Comunidad Autónoma esté aprovechando el efecto frontera y planteando vectores de expansión del AMM que no se pueden controlar desde Madrid, el cual, empero, deberá sufragar los problemas que las operaciones de Illescas provoquen.

En Illescas está en marcha un parque empresarial y una gran urbanización residencial con golf, para 2.000 viviendas. Las ventajas de Illescas respecto de Alcalá son dos: mayor abundancia

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
1994
EL TECNICO INFORMANTE

de suelo, menores costes de implantación. Las ventajas de Alcalá son de otra índole: cercanía al aeropuerto, comunicaciones más desarrolladas (la autovía de Toledo termina en Toledo; la que pasa por Alcalá lleva al resto de Europa, así como la ferrovía), una ciudad histórica con Universidad, y lo que es más importante: una promoción pensada para fijar la población en Alcalá, no para aumentar los movimientos pendulares del fin de semana, que se han convertido en la pesadilla para la política de Transportes del AMM, y que Illescas puede agravar.

- En Getafe acaba de producirse una iniciativa, por parte de la sociedad Promoción y Fomento de la Cría y Deportes, para construir un complejo turístico-deportivo en las proximidades del Cerro de Los Angeles, que contaría con Hipódromo, campo de golf de 27 hoyos y hotel. Es difícil calibrar cual es la capacidad de la CAM para soportar numerosas instalaciones de este tipo, pero cabe aventurar que en los grandes ejes de la red radial de acceso a la capital, dentro de poco, los ayuntamientos limítrofes al de Madrid-capital van a completar la oferta metropolitana. Illescas, en la autovía de Toledo, como hemos visto (aunque esa es una promoción con apoyo residencial); Cerro de los Angeles, en la autovía de Andalucía; el ya existente en la autovía de Burgos (circuito del RACE, golf, hípica); la autovía de Extremadura, que ofrece las instalaciones de la Casa de Campo madrileña (Parque de Atracciones, Zoo) y las nuevas propuestas, similares a las hechas para Alcalá, en Móstoles; la autopista de La Coruña, tradicional eje de recreo en torno a la segunda vivienda, con el nuevo Parque Empresarial de Las Rozas. Por lo que hace a la de Zaragoza, y si exceptuamos el Parque de Agua de San Fernando, aún nada (hace unos años fracasó el intento de construcción de un gran complejo para Jai-Alai en Torrejón de Ardoz, por no haber suelo preparado con buenos accesos). Alcalá debe hacerse con la concentración de esta oferta fundamental en su municipio, siendo La Garena el lugar más indicado.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TÉCNICO INFORMANTE

B2. Reequipamiento de las áreas consolidadas

Sucede en Alcalá que el referente representado por el Casco Histórico, en términos de lugar atractivo para el ocio, tiene algún que otro inconveniente para la implantación de ciertos usos de los que Alcalá es deficitaria, tales como discotecas, cines, salas de juego, etc. En efecto: los edificios grandes son monumentos y pertenecen en su mayoría a la Universidad, y los pequeños, que están además protegidos, no tienen entidad ni condiciones técnicas para albergar estos usos. Así las cosas, y teniendo en cuenta el componente de la población potencialmente usuaria de artefactos de ocio (jóvenes en servicio militar, estudiantes de la Universidad o de otros centros), es necesario encontrar espacio en otros lugares para completar la oferta, aprovechando para inyectar actividad recreativa en otros barrios congestionados pero carentes de un punto de referencia espacial que los vecinos puedan reconocer como centro de barrio. Es el caso de El Chorrillo. Este importante barrio, creado en torno a la confluencia de las carreteras a Ajalvir, Daganzo y Camarma, carece de centro urbano, a no ser el mencionado cruce y el pequeño jardín aledaño. Pero, afortunadamente, se ha producido una liberación significativa de suelo en el área, que permite una operación de conjunto destinada a insertar actividades y tipologías propias de los lugares centrales. La liberación procede de la desafectación de las fábricas JF y FOGASA, que proporciona una significativa cantidad de suelo en el mismo centro de El Chorrillo, en continuidad con los pequeños jardines existentes. La operación diseñada por el Plan General consiste en la acumulación de volumen de edificación en posición tal que libera gran cantidad de suelo para su cesión, y el cambio de uso, pues no deben instalarse nuevas industrias en el casco consolidado. Surge así una concatenación de tres espacios libres que mantienen relación espacial y fluidez entre sí, agrandándose notablemente los jardines actuales y propiciando la aparición de actividades no residenciales (excepto una pequeña parte, que es residencial en continuidad con las viviendas existentes y permite transferir volumen residencial sobre el área del pasillo verde del Camarmilla a este punto, lo que beneficia a la continuidad

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TÉCNICO INFORMANTE

del mencionado pasillo). Además, las áreas de movimiento se disponen de manera que las mismas suministran la necesaria fachada urbana a este centro, desde el que ahora se divisan industrias de gran tamaño, incoherentes con la escala necesaria en este lugar. Los usos previstos permitirán la instalación de comercio de barrio e instalaciones de ocio (cines, discos, etc).

- Muy próximo al centro del Chorrillo, al sur del edificio de la Universidad Laboral, se encuentra la finca de Gilitos. Este antiguo convento (más tarde granja avícola, hoy en desuso) forma parte de las cesiones obligatorias y gratuítas al Ayuntamiento por parte de los sectores que aquí han desarrollado sus correspondientes planes parciales, y se sitúa (como antes se indicó) en pleno escarpe, disponiendo de un edificio central de calidad y de unos jardines recuperables. El Plan General propone su conversión en Centro Cívico de distrito, en el que se acumulen una serie de equipamientos necesarios para el mismo (Junta Municipal, Centro Cultural, Centro de Día, Escuela-Taller, etc), rescatando tan interesante propiedad del abandono en el que hoy se encuentra.

- Otro Centro de barrio de gran trascendencia ha de crearse, a medio plazo, entre los polígonos 35 y 37, en el paraje conocido con el nombre de Cuesta de Teatinos. Se produce en la confluencia del eje central del anillo colector con la avenida que vertebra los polígonos 34-A, 35 y 36, en torno a la glorieta que ahí se crea, por la que pasa el tramo más estrecho del Parque de Los Escarpes. Nos referiremos a este centro con su nombre tradicional (Teatinos). En los planes parciales aparece concebido como un mero cruce, si bien la proximidad del polígono 37, que el PGOU confirma como polígono de equipamiento, permite otra consideración para Teatinos. Las modificaciones viarias negociadas con la propiedad del PP 34-A, que se encontraba en tramitación, han permitido abrir una nueva calle desde el pol. 37 hasta la glorieta, lo que permite considerar como un todo el equipo aquel polígono y el emplazamiento de la glorieta, que es cruce obligado y, por tanto, centro apto para actividades varias. El mencionado polígono 37 adquiere, así, el grado de centralidad

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

y buena comunicación que requiere para hacer apetecibles sus instalaciones. En él se sitúa, ya, el pabellón polideportivo municipal (Cajamadrid). También se reserva espacio para la nueva Plaza de Toros, que será desplazada a este lugar desde su actual emplazamiento, pues el PERI del polígono 2-C prevé la eliminación de la plaza, que es pequeña e incómoda, y su traslado a un lugar más amplio, siempre dentro de la ciudad, como corresponde a un coso taurino. Se completa el conjunto con el parque de Teatinos, ya mencionado, y con suelo libre apto para cualesquiera otras instalaciones que hoy no pueden -ni deben- ser previstas en detalle por un Plan General; pues los gustos cambiantes exigen un cierto grado de indeterminación en el planeamiento.

- Al sur de la ciudad se diseña un nuevo centro de barrio, que no es otro sino el de La Rinconada. Si bien su diseño definitivo dependerá de la redacción del futuro Plan Parcial, este PGOU ofrece propuestas de trazado con diferentes grados de vinculación, que permiten establecer las especificaciones de diseño exigibles al planeamiento parcial necesarias para lograr los objetivos propuestos. Así se hace en La Rinconada al concentrar, en el punto final de su calle central (que, a su vez, es prolongación de la calle San Vidal) los usos públicos (tanto de cesión como lucrativos) en una plaza que es el extremo más meridional de la ciudad, y hasta la cual penetran, a modo de cuñas, las áreas verdes que llegan hasta el río.
Estos tres nuevos centros de barrio (Chorrillo, Teatinos, La Rinconada) están bien comunicados entre sí gracias al anillo colector, y han de representar una alternativa al casco histórico, fundamentalmente para los propios habitantes del barrio (casos de El Chorrillo y La Rinconada), pero también para toda la ciudad (caso de Teatinos).

- También debe mencionarse otro espacio privilegiado que se sitúa en uno de los lugares más representativos de la ciudad, cual es el gran espacio vacante existente en la Rotonda de acceso a la ciudad desde la Avenida Complutense, en su cara norte, justo frente a las murallas y al este de la fábrica Gal. Hasta el momento su calificación es industrial, pero el Plan General

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TÉCNICO

reconsidera esta calificación, pues emplazamiento tan singular merece un destino más vinculado a las necesidades de la ciudad, y no a las de la industria, una vez que la Vía Complutense ha sido desvitalizada de tráfico de paso y rehabilitada . La operación a realizar en este ámbito debe ser de caracter emblemático, de una gran calidad de diseño, y debe vincularse al tratamiento de parque lineal que se está realizando a lo largo de la Vía Complutense, enriqueciendo y ampliando el espacio de la rotonda de acceso y proponiendo un centro de actividad en el que quepan usos terciarios, hosteleros, comerciales y recreativos, siempre con unas densidades muy moderadas y una gran liberación de espacio público.

C - OTRAS DOTACIONES

Si bien más adelante se justifican las dotaciones previstas por el Plan General, es útil exponer aquí las medidas adoptadas para la satisfacción de aquellas. Téngase en cuenta, empero, que cierto tipo de dotaciones no se resuelven a través del planeamiento, en términos de calificación o reserva del suelo; y obsérvese que el PG hace, las más de las veces, una imputación de uso que es genérica, pues la sociedad urbana es suficientemente cambiante como para requerir que los usos no sean de corto espectro. Así, un suelo calificado como escolar, y cedido al Ayuntamiento como tal, recibirá el sesgo docente, en su momento, que sea acorde con las necesidades: EGB, o BUP, etc. Y ciertos usos culturales pueden ser albergados en bajos de edificios.

En el Título anterior se expresaron las necesidades en materia de equipo, a las que el desarrollo del PG ha dado satisfacción. Las carencias más significativas, aquellas que pueden tener traducción en términos de calificación de suelo, reciben el tratamiento que se expone seguidamente.

Respecto del **equipamiento preescolar** se ha detectado cierto déficit en los distritos VIII y IV. Por lo que hace al VIII, se podrá completar la oferta en El Chorrillo, en el nuevo centro

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TÉCNICO INFORMANTE

cívico que surgirá donde se encontraba la planta de JTA, cerca de los jardincillos existentes; y podrá aumentarse en el nuevo Centro Cívico que el Ayuntamiento tiene intención de construir en el antiguo Convento de Gilitos (distrito VI, pero en las proximidades del VIII), del que ya se ha ofrecido información. El déficit en el IV se resuelve mediante la nueva operación de La Rinconada, en la que el Ayuntamiento recibe suelo dotacional suficiente para hacer frente a las necesidades propias de ese nuevo sector y de la zona de Nueva Alcalá, que es donde se origina el déficit.

El equipo escolar, tanto el ciclo primario como el secundario, está globalmente excedentario, pero subsiste desequilibrio espacial en los distritos II y III. Para resolverlo, se ha previsto suelo en el nuevo Sector de La Rinconada, tanto para un centro de EGB según los estándares de la Ley del Suelo, como para un centro de BUP suplementario, situado en el baricentro de la carencia.

Las dotaciones no hospitalarias andan algo escasas, y es preciso diversificar espacialmente la oferta de consultorios en el distrito II y desdoblar el ambulatorio de El Val. Lo primero es de difícil consecución desde la calificación de suelo, pues en aquel distrito no existe suelo libre, por lo que habrá que arbitrar otras soluciones en su momento, a través de los correspondientes mecanismos de transferencia combinados con cambios de uso. Lo segundo es más sencillo, mediante la construcción de un nuevo Centro de Salud en el distrito VI, muy cercano a El Val, para el que se ha recalificado el suelo necesario. También es necesario un equipo de atención primaria en el distrito VI, en el que existe déficit, así como servicios de urgencia en los mismos distritos. El futuro Centro Cívico en Los Gilitos, ya mencionado, o el suelo de cesión que el Ayuntamiento recibe en los Planes Parciales 34-A, 35 y 36 pueden resolver ambos problemas.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
02 MAR 1994

El equipo cultural debe reforzarse con un auditorio y salas de música. El PG propone el área de La Garena para dar satisfacción a esta necesidad, sobre el suelo de cesión municipal, o bien en las cercanías de la nueva plaza de Toros (polígono 37), lugar en el que, igualmente, el Ayuntamiento recibe suelo de Sistemas Generales. Pero nuevamente Gilitos surge como pieza fundamental a corto plazo para resolver este déficit, al estar siendo prevista, en el programa de necesidades de este Centro Cívico, la necesidad de contar con espacios para las actividades musicales.

El equipamiento deportivo es escaso en El Chorrillo, y este queda lejos de las ciudades deportivas. El PG ha intentado resolver este problema enhebrando las áreas deportivas de los Planes Parciales al oeste de El Chorrillo a lo largo del Pasillo Verde del Camarmilla, es decir, tan cerca de aquel barrio como es posible. No serán usadas por lo que se haya de hacer en esos Planes Parciales tanto como por los habitantes de El Chorrillo, pues el destino de aquellos es industrial. Además, el propio parque lineal a lo largo del Camarmilla refuerza la accesibilidad hacia el sur, con lo que se relativiza la mala espacialización del servicio.

Pero, sin duda, la gran aportación del Plan General a la satisfacción de esta necesidad ha de ser la obtención del suelo necesario para la tercera ciudad deportiva de Alcalá, que viene a resolver, simultáneamente, dos problemas: en primer lugar, el numérico, pues la primera ciudad deportiva está saturada, y la segunda, actualmente en construcción, nace ya con una demanda que agota sus posibilidades. Y en segundo lugar el espacial, pues toda la zona norte de la ciudad se encuentra muy alejada de este servicio, y más lo estará cuando se comience a poblar el espacio comprendido entre la vía férrea y la autovía, en avanzado estado de gestión, momento en el que el baricentro demográfico de la ciudad comenzará a sufrir un progresivo desplazamiento hacia el norte. Ello es el motivo por el que el Plan General refleja los deseos de la Corporación, en el sentido de prever suelo para esta tercera ciudad deportiva municipal al norte de Alcalá. Se ha

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO

optado por localizarla en el área de Espartales, entre la Residencia de Ancianos de la CAM y la autovía, en régimen de Sistema General adscrito a ese Sector de desarrollo residencial, en el que se construirán unas 6.000 nuevas viviendas, las cuales, sumadas a las casi 12.000 a ser construidas en el período de vigencia del programa, y que se sitúan en las inmediaciones del lugar elegido, proporcionan una población en torno a la ciudad deportiva que la justifica y la hace viable, descargando la presión sobre las existentes.

Por último, se detecta carencia de superficie para **equipamiento** asistencial para la tercera edad, especialmente al norte de la ciudad. Esto ha de resolverse con la creación de facilidades para los ancianos en el Centro Cívico de Gilitos, ya mencionado, en el cual el INEM tiene intención de construir un Centro de Día.

Para terminar, cabe señalar que los Sistemas Generales previstos por el PGOU son muy generosos. Aquellos de espacios libres poseen una pequeña edificabilidad pensada de forma que pueda ser usada para insertar, a lo largo de los parques y de los jardines, aquellas piezas de equipamiento público que no han sido específicamente consideradas por el Plan, pero que las cambiantes necesidades sociales puedan demandar. Esto es posible porque los espacios libres de ss. gg. exceden los mínimos legales, lo que permite una ligera construcción de los mismos (siempre para servicios públicos) sin que se reduzcan, por debajo de los mínimos de reglamento, los estándares de zonas verdes por habitante previstos por la Ley. Esto da una gran flexibilidad, permite argumentar los parques con todo tipo de equipo asistencial (ancianos, bibliotecas) y reserva el suelo de cesiones específicas para las mismas.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

## 4. EL ESPACIO RURAL

Este municipio, tan agredido por la contaminación de sus cauces y de sus tierras, posee un medio interesante y aún recuperable. Hay río, arroyos, escarpes, terrazas, glacis; obras de ingeniería hidráulica del pasado, tales como caces y molinos; vestigios de muchas de las civilizaciones que han pasado por esta península, etc. Pero abundan, en contrapartida, los vertederos ilegales; los coches abandonados en cualquier sitio; los desguaces enmedio del campo; los baldíos descuidados, los caces cegados, los molinos destruídos. El paisaje, considerado como el conjunto de elementos naturales y de aquellos producidos por intervención del hombre, es el marco en el que se desarrolla la actividad humana. Ya se ha insistido, páginas atrás, suficientemente sobre la ineludible necesidad de actuar positivamente sobre el paisaje, pues la actividad económica de calidad pide un medio ambiente de calidad, y no se completará la ciudad sin aquella.

Tanto este Avance como los otros planes de diverso tipo en redacción o en ejecución en el municipio, intentan sentar las condiciones urbanísticas que permitan la recuperación de la calidad de las aguas y de las márgenes del río Henares, y la recuperación en lo posible del sistema de caces.

La política del Plan para el Suelo No Urbanizable persigue, por otra parte, la preservación de la potencialidad agrícola del municipio, tanto del regadío aledaño al río como de las grandes extensiones cerealeras del norte, que deben quedar al margen de las expectativas inmobiliarias infundadas. Pues el campo debe estar cultivado o protegido, no existiendo situaciones intermedias en estas tierras. El baldío se llena automáticamente de escombros en tanto subsistan hábitos de incultura y falta de respeto por lo ajeno, en lo que se incluye lo que es de todos.

A los efectos de la ordenación territorial del municipio, y de acuerdo con la información sobre medio físico contenida en los documentos correspondientes a la información urbanística de este Plan General, se ha dividido el espacio rural de Alcalá en tres

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

grandes áreas ambientales que son a) el Glacis o pendiente situado en la margen izquierda del río, b) las reservas de los ríos incluyendo la terraza más próxima, y c) el resto de terrazas cuaternarias del Henares. A su vez, cada una de estas áreas se ha subdividido en diferentes unidades ambientales que van a recibir un tratamiento específico de protección según presenten interés ecológico o interés agropecuario, y dentro de ellos, interés especial o interés común. En los puntos que siguen, se identifican y describen estas unidades en tanto que constituyen la base y la justificación de las propuestas del Plan General para el Suelo No Urbanizable.

A - UNIDADES CON ESPECIAL INTERES ECOLOGICO

El máximo nivel de protección ecológica que este Plan otorga se aplica a 11 unidades ambientales, 6 en la zona del glacis (1-1 a 1-6) y las otras 5 en la zona de riberas (1-7 a 1-11).

Las seis unidades ambientales especialmente protegidas del Glacis tienen en común el que no se encuentran sometidas a aprovechamientos agropecuarios, siendo el medio natural el que domina, aunque con diversas modificaciones antropológicas como pueden ser las plantaciones de pinos. Constituyen la mayor parte del Glacis o pendiente dentro del término municipal, e incluyen como intereses característicos los de fauna y flora, los correspondientes a yacimientos paleontológicos y arqueológicos, el interés geológico, estratigrafía, cárcavas, barrancos, farallones arcillosos, cerros testigos y yacimientos radioactivos. Constituyen uno de los tres elementos característicos del paisaje típico del valle del Henares, sin duda el de mayor fuerza.

La unidad 1-1 (El Viso, Barrancos de Azaña, Las Cuestas, La Hondonada), está constituida por todo el Glacis no cultivado, desde el límite suroccidental hasta la finca de Los Catalanes. Esta unidad está caracterizada por un bosque de pinos de repoblación (Pinos halepensis), en perfecto contraste con algunos farallones como el del Salto del Cura. Parte de esta gran unidad

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
MAR. 1994
FAVORABLE

fue el antiguo vertedero de R.S.U. ahora en fase de integración en el paisaje tras su clausura. Incluye varios centenares de hectáreas de propiedad municipal que en parte están ya siendo utilizadas como Reserva Ecológica Educativa. El nivel de la Testudo bolibaris (tortuga fósil del Terciario) está presente a lo largo de toda la unidad.

La unidad 1-2 (Malvecino-Los Catalanes-Las Pedrizas), es semejante a la 1-1 y está caracterizada también por la repoblación de Pinus halepensis. Además incluye un importante yacimiento arqueológico en el Cerro de Malvecino. En su parte sur, la más alta, incluye también el nivel de la Testudo bolibaris.

En la Unidad 1-3 (Barranco del Lobo) se ha incluido toda la zona dominada por la vegetación autóctona del Glacis (encinas, coscojar, robles, arces, etc.). Se trata del único enclave de vegetación autóctona y está constituido por las laderas más altas del cerro del Conde y Alto del Llano, escurriéndose laderas abajo por el Barranco del Lobo y Barranco de la Zarza, y mezclándose con la vegetación de pinos de la Pedriza de la unidad 1-2. Es una de las zonas de mayor riqueza faunística y botánica, existiendo también en toda la zona importantes yacimientos arqueológicos, además de ser cabecera de dos de los tres barrancos más importantes del Glacis y constituir el techo del término municipal.

La unidad 1-4 (La Muñegosa-Los Catalanes) es un área que separa las dos grandes unidades del glacis de Alcalá, la 1-1 y la 1-2, y presenta una vegetación muy degradada que no ha sido objeto de repoblación posterior, recintando en su interior unas zonas de secano, algunas de ellas todavía en explotación. Paisajísticamente, estos fragmentos de siembras son los que denotan el paso de las estaciones en el Glacis de manera más visible, pues tanto los bosques de pinos de las unidades 1-1 y 1-2 como los encinares y coscojales de la unidad 1-3 se mantienen verdes todo el año; el dominio de los ocres en las zonas de vegetación degradada (espartales, etc.) crea una variedad de gran

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TÉCNICO INFORMANTE

interés cromático al complementar la visual de todo el conjunto del glacis.

La Unidad 1-5 (La Oruga-Ecce Homo) está constituida por el Ecce Homo y sus barrancos, que incluyen la parte norte del Barranco de la Zarza, el Barranco del Lobo, el Cerro del Duque, etc. Se trata de una unidad que, como la 1.4, se caracteriza por su vegetación de regresión con diferenciaciones claras entre laderas norte y sur, fondos de vaguadas y barrancos, etc. Las cárcavas y barrancos alcanzan la máxima expresión del Glacis y limita y toca el río Henares con los mejores ejemplares de farallones arcillosos que albergan aún halcones peregrinos. Lo abrupto del terreno impide su aprovechamiento agrícola a excepción de pequeñas zonas al noroeste (Secanos de la Oruga). Incluye uno de los más importantes yacimientos arqueológicos del Bronce en la altiplanicie del Eccehomo y numerosos pequeños yacimientos a su alrededor. El nivel de la testudo bolibaris está presente en toda la unidad, así como diversos afloramientos radioactivos.

La unidad ambiental 1-6 (Alcalá la Vieja) incluye los dos cerros situados entre Malvecino y las estribaciones del Ecce Homo, y fueron ocupados por la Ciudad y el Castillo árabe que da nombre a Alcalá de Henares (Castillo sobre el Henares). El Castillo estaba situado en un cerro con profundos barrancos a su alrededor y flanqueado por un impresionante farallón arcilloso sobre el río. Ambos cerros, el del Castillo y el que ocupaba la ciudad, presentan una vegetación característica de los yacimientos arqueológicos (suelos ricos en materia orgánica) en comparación con los cerros circundantes: Malvecino (Pinus halepensis) y Ecce Homo (vegetación de regresión).

Las unidades ambientales 3-1, 3-2, 3-3 y 3-4 constituyen, dentro del Glacis de Alcalá, las zonas actualmente más degradadas, suponiendo una mella enorme dentro de la unidad 1-1 y provocando un estrangulamiento que avanza hacia el Oeste, Este y Sur, y amenaza la continuidad de dicha unidad 1-1. Las unidades 3-2 y 3-3 tienen usos de interés social, cementerio y vertedero de R.S.U. de Alta Densidad, mientras que las 3-1 y 3-4 son

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

explotaciones de arcillas en producción. Se debe considerar al conjunto de estas unidades como zona actualmente degradada pero susceptible de ser recuperada en un futuro no muy lejano, en atención a su especial interés ecológico, procediéndose, a medida que vayan abandonando su uso actual, a su progresiva integración en la gran unidad 1-1.

Las unidades ambientales de la riberas ( 1-7 a 1-11), tienen en común que no están siendo sometidas a ningún aprovechamiento agrícola si exceptuamos la invasión agrícola de algunas márgenes. También se caracteriza por haber sufrido talas indiscriminadas de la vegetación en galería, característica de estos cursos de agua, especialmente en el Torote, Camarmilla, Bañuelos y Arroyo de las Monjas, y también en algunos tramos del Henares que, en ocasiones, han producido la desaparición total de arbolado (La Rinconada). Tienen en común, también, el constituir islas húmedas características del curso bajo del Henares o tramo de comunicación lineal húmedo, que con la vegetación propia constituyen el habitat de numerosas especies de avifauna, siendo además zonas de descanso y cría de numerosas especies migratorias. Constituyen un biotopo con características microclimáticas especiales; además, en el caso del Henares, crea un curso de agua aprisionado en su avance erosivo por los cerros del Glacis, de una belleza singular por el contraste con otros biotopos tales como los farallones arcillosos. Tienen también en común el haber sufrido numerosos impactos ambientales de contaminantes líquidos y sólidos.

**La Unidad ambiental 1-7** (Riberas del Henares), contiene el curso de agua más importante que atraviesa el término, haciéndolo de noreste a suroeste. Incluye las riberas del Henares y de los caces de las islas formadas por las presas y azudes. La conservación de su vegetación es desigual pero recuperable y posee un enorme interés faunístico, botánico, hidrogeológico y paisajístico.

La **Unidad ambiental 1-8** (Riberas del Torote) presenta una fuerte degradación de su vegetación en galería a pesar de ser el curso

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

de agua menos contaminado del término municipal. Su interés faunístico es también enorme aunque la falta de vegetación y el descarte sistemático de parte de su avifauna (sisones, etc.) que entran en conflicto con los aviones de la cercana Base de Torrejón de Ardoz, ha deteriorado también su riqueza. Se trata sin embargo de una estrecha franja fácilmente recuperable en sus zonas degradadas de vegetación, y que proporciona una comunicación norte-sur con el Valle del Henares. El encajonamiento del río en casi todo el término municipal de Alcalá no es disimétrico, por lo que ofrece aspectos paisajísticos muy interesantes tanto desde el borde de la terraza al este y oeste, como desde el fondo del valle hacia el norte o el sur. En canteras próximas al borde de la terraza oeste, aparecieron numerosos resto de elefantes fósiles, existiendo por tanto evidente interés paleontológico.

La unidad 1-9 (las riberas del Camarmilla) es en todo semejante a la del Torote, aunque forma un valle más estrecho que está peor aún de arbolado y, por tanto, de avifauna. Además, el curso de agua es más flojo, e incluso se seca en algunos tramos en verano, lo que es bastante grave al estar expuesto a los vertidos de Camarma de Esteruelas aguas arriba. Tiene sin embargo un gran interés ecológico como comunicación verde hacia el Henares, y conexión con el pasillo verde del Camarmilla en la zona urbana. Además, puede llegar a ser una barrera verde que limite la zona industrial por el Este.

Las Unidades ambientales 1-10 y 1-11 (riberas del Bañuelos y del Arroyo de las Monjas) presentan las misma características: cursos someros de agua que se agotan en verano o que transportan aportaciones de agua no propias y que han perdido por completo su vegetación, siendo el subalveo rico en agua.
Bañuelos ofrece la posibilidad de abrir otra estrecha franja de vegetación riparia norte-sur entre el Torote, que desde esta zona no se ve, y el Camarmilla, que tampoco se ve, a excepción del tratamiento verde que tendrá ya en zona urbana. Además, es un curso de agua que va dividiendo y ordenando, en cierta forma, distintos polígonos industriales. Parece pues razonable recuperar

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

su posible vegetación riparia, por el interés sobre todo paisajístico que puede tener, tanto en el tramo urbano como en el no urbano. El arroyo de las Monjas, por tener todo su trazado dentro del término municipal en la finca de El Encín y llevar a menudo aguas del canal del Henares, puede y debe recuperar su vegetación en galería en perfecta conexión con la del Henares, y recuperar así su potencialidad faunística, botánica y paisajística, hoy prácticamente perdida.

B - UNIDADES DE ESPECIAL INTERES AGROPECUARIO

Además de las áreas de extraordinario interés ecológico descritas, el municipio de Alcalá presenta otras de gran interés agropecuario, que de igual forma deben ser identificadas y descritas para proceder a su protección a través del planeamiento. En primer lugar, debe reseñarse el conjunto de islas que forma el río Henares a su paso por el término (unidades 4-A-1 a 4-A-3), las cuales ensanchan la linealidad del ecosistema de ribera. Son zonas inundables de un gran rendimiento agropecuario y que se encuentran actualmente en explotación, estando afectadas en estos momentos por los proyectos del Plan de regeneración de márgenes del PIAM. Las amenaza un riesgo constante por la presión antrópica de la ciudad, con la que son limítrofes en un tramo muy amplio.

También de especial interés agropecuario son las zonas actualmente cultivadas de la sexta terraza del Henares, todas ellas en la margen derecha del río. La más importante de ellas es El Encín (unidad 4-A-6), que se ha preferido subdividir en dos en base al arroyo de las Monjas (4-A-6a y 4-A-6b). Constituyendo la mayor explotación agropecuaria en la 6ª Terraza del Henares, esta unidad ha salvado su vocación agrícola de regadío gracias a que depende de un Centro de Investigaciones Agropecuarias. Lamentablemente, el arroyo de las Monjas que cruza la unidad, a pesar de llevar abundante agua por cumplir funciones de acequia del Canal del Henares, no posee arbolado alguno con el que enriquecer paisajísticamente el conjunto de la zona.

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE

El resto de la 6ª terraza del Henares ha sido totalmente ocupado por el desarrollo urbano, si exceptuamos dos zonas pertenecientes a la margen derecha del río que se encuentran actualmente en explotación agropecuaria, y que interesa proteger dado su alto potencial productivo: se trata de la unidad 4-A-5 (Espinillos), en el extremo suroeste del término, y la unidad 4-A-3 (La Rinconada), de muy inferior superficie.

En la margen izquierda del Henares se encuentran otras tres unidades cuyo interés agropecuario justifica su inclusión en este paquete de suelo especialmente protegido: se trata de laderas de escasa pendiente que, aunque no son tan fértiles como la sexta terraza de la otra margen, han sido tradicionalmente explotadas agrícolamente, y ello porque su proximidad al río ha posibilitado desde siempre muy buenos rendimientos productivos. La unidad 4-B-1 (La Oruga) está situada aguas arriba del casco urbano, al sur del Henares, y las otras dos, la 4-B-2 (Gerafín) y la 4-B-3 (El Rasillo), aguas abajo.

La unidad que constituye el valle del Torote (4-B-5) incluye tierras fértiles de regadío, algunas abandonadas, pero en su mayor parte en explotación de secano extensivo al regadío, teniendo en consecuencia gran interés agropecuario. Por su parte, el valle del Camarmilla (unidad 4-B-4), aunque más estrecho que el del Torote, es muy rico en agua subalvea, por lo que presenta también gran interés agropecuario, y alberga diversas explotaciones agrícolas y ganaderas.

## C - OTRAS UNIDADES AMBIENTALES

El resto del término municipal lo forman otras nueve unidades ambientales que presentan un interés ecológico o agropecuario no destacable. Todas ellas desarrollan actualmente un aprovechamiento económico basado en cultivos de secano, si bien las situadas en la zona sur del municipio (unidades 2-1 a 2-6) son más protegibles por su interés ecológico que por el agropecuario, mientras que las de la zona norte (unidades 5-1 a 5-3) presentan justamente la situación contraria.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

Todo el área del Glacis del municipio se encuentra salpicada de zonas cultivadas en secano, las cuales forman pequeñas islas de menor pendiente inmersas en el conjunto de los barrancos, cárcavas y farallones que forman los cerros de Alcalá. Las cinco unidades que se han diferenciado, La Albega (2-1), La Hondonada (2-2), Los Catalanes (2-3), La Oruga (2-4) y El Alto del Llano (2-5), pueden y deben mantener su uso y aprovechamiento actual, no tanto por preservar la fertilidad del suelo en que se asientan, cuanto por conservar en las características medioambientales presentes el área de mayor valor ecológico del municipio. En efecto, todas las unidades definidas tienen interés geológico y faunístico, y tres de ellas (la 2-2, la 2-3 y la 2-5) presentan además interés paleontológico o arqueológico.

La unidad 2-6 (Olivar de Espinillos) incluye el único olivar que existe en Alcalá, por lo que presenta un relativo interés botánico y paisajístico que puede justificar la conservación del uso.

Por último, las unidades 5-1, 5-2 y 5-3 tienen como característica común la mediana calidad de sus terrenos de secano con el consiguiente interés agropecuario. La ausencia casi total de vegetación, a excepción de pastizales y eriales formados en los barbechos abandonados en algunas zonas, es norma general en todos estos terrenos. Su interés faunístico es mucho más limitado que el del Glacis o las riberas, si exceptuamos la presencia de algunas especies de gallináceas de interés cinegético (perdiz, codorniz y en el límite con Meco, avutarda), o liebres. Salvo contadas excepciones (necrópolis visigótica) no poseen yacimientos arqueológicos importantes, y su interés paisajístico se limita casi exclusivamente a ofrecer algunos puntos de observación del Valle del Henares o del Torote. Geológicamente, sólo tiene interés la descripción de las terrazas del Henares. Por todo ello, constituyen el suelo de menor nivel de protección que este Plan General asigna al Suelo No Urbanizable.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

D - CRITERIOS DE ORDENACION EN S.N.U.

Las Unidades Ambientales que se han descrito constituyen la base fundamental para la regulación de este tipo de suelo, del que se distinguen cinco diferentes grupos:

- Suelo de Especial Protección ecológica.
- Suelo de Protección Ecológica simple.
- Suelo degradado a recuperar.
- Suelo de Especial Protección Agropecuaria.
- Suelo de Protección Agropecuaria Simple.

La acción del Plan General sobre este tipo de suelos es, obviamente, protectora de sus usos actuales, excepto sobre el Suelo Degradado a Recuperar. No existen previstas acciones positivas programadas del PGOU sobre el SNU, si se exceptúa el Plan de Recuperación de Márgenes del Henares, que está siendo gestionado, desde antes de la aprobación de este documento, por la Agencia del Medio Ambiente; por ello, es fundamentalmente a través del cuerpo normativo del Plan General como se concreta la acción del mismo sobre el Suelo No Urbanizable, por lo que en la exposición de criterios normativos de esta Memoria pueden consultarse los mismos.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
1994
EL TECNICO INTERINANTE

## IV - LA GESTION DEL PLAN

El plano del municipio de Alcalá, formulado en los términos descritos en el capítulo anterior, representa la línea de horizonte o imagen final hacia la cual deben converger las diferentes operaciones urbanísticas. Ello requiere un importante esfuerzo de gestión.

Bajo el título genérico de la gestión del plan, se agrupan en este capítulo todos aquellos aspectos que afectan a la clasificación, el uso global y la intensidad de cada parte de suelo del municipio.

### 1. CRITERIOS DE CLASIFICACION

La manera como un Plan General establece los criterios para clasificar el suelo debe ser justificada ampliamente, pues de la corrección de la división del suelo en clases, atendiendo a las particularidades de la ciudad, depende la posibilidad de llevar a buen puerto el plano, así como conseguir un justo reparto de los beneficios y cargas del planeamiento.

#### A - EL SUELO URBANO

En principio, el SU coincide sensiblemente con el que hoy disfruta de esa clasificación en las NN SS vigentes, que es el que cumple con las condiciones necesarias establecidas por la Ley del Suelo, a saber: cuentan con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie. Sin embargo, se han hecho algunas inclusiones suplementarias en esta categoría, de suelos ya desarrollados de acuerdo con las NN SS y que han alcanzado el estatus de Suelo Urbano; y de aquellos otros que antes eran Urbanizables pero que, en cumplimiento de las disposiciones del PGOU, quedan en una situación tal que no es viable su inclusión en esa clase de suelo, mientras que, por otra parte, cumplen las condiciones para pasar a ser Suelo Urbano:

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

- El polígono 13-B tiene ya su urbanización ejecutada, y han comenzado las obras de edificación.

- El polígono 15-B se ve afectado, en el nuevo plano, por el paso del anillo colector, que es un Sistema General. El resto urbanizable que queda es muy pequeño, por lo que su desarrollo como Plan Parcial es inviable. Por ello, los restos edificables se incorporan al Suelo Urbano, y entran a formar parte del sistema de unidades de actuación del que luego se hablará, con el compromiso de cesión del vial que lo cruza..

- El polígono 15-C ha desarrollado ya el Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización y la edificación correspondiente.

- El polígono 33-C, ha sido dividido por la autovía en el punto de su incorporación a la antigua N-II. La mayor parte del suelo ha sido ya expropiado, y los residuos que quedan a ambos lados no permiten ya la redacción de un Plan Parcial, por lo que se incorporan al Suelo Urbano para ser desarrollados a través de Unidades de Ejecución.

También se hacen ciertas exclusiones de suelo que antes era Urbano pero que se debe reclasificar dado que constituye bolsas aisladas de imposible adscripción a esta clase de suelo. Se trata de instalaciones -por lo general industriales- pequeñas que se han desarrollado en suelo anteriormente rústico, y que fueron recogidas en su día como "islas" legalmente urbanas. Todas ellas deben pasar a formar parte del suelo No Urbanizable, y deben quedar las instalaciones sujetas a lo que la normativa urbanística ha de disponer para las edificaciones en SNU. Se trata de los siguientes casos:

- El polígono 20-C (Parque de Maquinaria de O.P.), situado en pleno corazón del espacio designado para la creación de un nuevo Sector residencial, y que debe trasladarse antes o después a un espacio industrial apropiado.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
... 1994
EL TÉCNICO ...

- El polígono 53 (antigua fábrica de cerámicas), al sur del puente Zulema, pues el río debe representar el límite absoluto a la urbanización, y este enclave no debe consolidarse más de lo que ya lo está.

El resto del Suelo Urbano cumple ampliamente las condiciones exigidas por la Ley para esta clase de suelo, si bien se encuentra sometido a diversas casuísticas que exigen modos de regulación específicos para cada una de ellas. Se distinguen tres categorías dentro de la clase SU, a saber:

A1. <u>SU regulado según su clave (aplicación directa).</u>

El suelo incluido en esta categoría es todo aquel fundamentalmente consolidado, y no sometido a ningun tipo de planeamiento especial o incluido en unidades de actuación. Se trata de las áreas de ciudad "terminadas" de las que se espera, como mucho, un proceso de renovación urbana a medida que los edificios necesiten ser sustituídos, y en las que la situación catastral se da básicamente por consolidada. En ellas se producirá una aplicación directa de la normativa urbanística, que bastará para la concesión de la licencia. Para aquellas áreas en las que existen mecanismos de transferencia voluntaria de aprovechamientos, de acuerdo con el sistema que se expondrá luego, la aplicación directa de la normativa supone el cumplimiento de los trámites necesarios.

A2. <u>SU regulado según PERI en ejecución.</u>

El casco urbano de Alcalá ha conocido un gran desarrollo de Planes Especiales de Reforma Interior -aparte del correspondiente al Casco Histórico, actualmente en redacción -en toda la periferia del Casco Histórico, en la zona de la Estación y en la carretera de Loeches: en eso no se distingue de otras ciudades, en las que se ha preferido la actuación más rápida, segura y comparativamente más rentable que en Suelo Urbanizable. Por eso, gran parte del Suelo Urbano está sometido a las especificaciones, ya aprobadas, de sus respectivos Planes Especiales, en los que

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
0 MAR. 1994
TECNICO INFORMANTE

una regulación suplementaria por parte del PGOU sería redundante. Son en total 13 los PERI que delimitan las NNSSL, todos están redactados y aprobados definitivamente. Así, la categoría A2 supone una remisión al instrumento de planeamiento en ejecución.

A3. <u>SU regulado según especificaciones de su Unidad de Ejecución.</u>

El resto del SU aún no ha adquirido un grado total de consolidación, y es necesario efectuar ciertas operaciones reparcelatorias, de definición de alineaciones, rasantes, volúmenes, etc., propias de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano. Principalmente, esto sucede en las áreas urbanas industriales, en las que se han desarrollado una interminable serie de Estudios de Detalle que afectan a parcela catastral única, para desarrollar minipolígonos industriales, con grave repercusión sobre la subsiguiente imposibilidad de reordenar áreas completas y sobre el excesivo fraccionamiento de las promociones industriales así obtenidas. En muchos casos, se yuxtaponen viarios particulares que no enganchan entre sí, con lo que se anula la posibilidad de los desplazamientos cortos por viario secundario entre fábricas, recargando innecesariamente el viario principal y congestionando la circulación con giros a la izquierda; y se aprovechan los viales públicos existentes para realizar maniobras con vehículos pesados, las cuales deberían realizarse en el interior de las zonas privadas. Especialmente agudo es este problema en toda la franja comprendida entre el ferrocarril y la Vía Complutense. La solución pasa por la técnica de delimitación de Unidades de Ejecución que permitan la obtención de un viario secundario conectado, agrupando las propiedades en unidades viables desde el punto de vista de la gestión urbanística, e imponiendo las correspondientes condiciones volumétricas al Estudio de Detalle que las haya de desarrollar.

Otro tipo de Unidades de Ejecución se delimitan para la recualificación de ciertas áreas urbanas que cambian de destino: son, fundamentalmente, zonas industriales que han quedado en

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

situación muy céntrica y que conviene trasladar a otros lugares del municipio, recuperando el suelo así liberado por éstas para usos residenciales o compatibles. Tal es el caso de las Unidades de Ejecución propuestas bien sobre el espacio ocupado por la planta de Química Sintética, bien por la fábrica INTERPRINT, bien sobre espacio industrial vacante cuyo uso cambia (es el caso de la antigua instalación de DIPROLAT o la ubicada en la calle Luis Vives c/v a Puerto Lápice) el arroyo Camarmilla se considera la frontera divisoria entre industria y vivienda, grosso modo (hay propuestas residenciales al oeste del Camarmilla, tal como la de La Garena, y áreas industriales ya consolidadas e inamovibles al este de dicho arroyo), por lo que el Plan General tiende a desactivar los usos industriales al este del arroyo, y los residenciales al oeste. Cobra especial importancia la recalificación propuesta para el suelo vacante que existe entre la fábrica Gal y la Fábrica Roca, industrial con las Normas Subsidiarias, pero que ahora aparece en este Plan General destinado a usos mixtos (terciarios, comerciales, de ocio) como corresponde a la transformación que está sufriendo toda la Vía Complutense, en el sentido de convertirse en un eje de conexión entre las ciudades del Corredor, sobre la que conviene acumular usos terciarios y todos aquellos otros que produzcan implantaciones de una cierta atractividad y calidad ambiental.

No sólo por ese motivo: el lugar señalado es un área muy central de la ciudad, frente a sus murallas, y conviene que la industria comience a situarse en lugares más apartados del centro urbano.

También se acude a este instrumento para el desarrollo de zonas aledañas al Henares (La Esgaravita). La desaparición de la actividad molinera y el estado de abandono de la margen derecha a la altura de la mencionada isla, aconsejan una revitalización del área y su transformación de usos, de manera que exista una mayor accesibilidad pública a la ribera y a los servicios que puedan ser ofrecidos en la zona, asegurando, en todo caso, la rentabilidad privada de lo que aquí haya de hacerse.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

Por último, se delimita una Unidad de Ejecución al norte de la antigua parcela de Sementales del Ejército para dar una nueva fachada al parque de Sistemas Generales previsto sobre dicha parcela.

A4. Derecho al aprovechamiento urbanistico en SU.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16.1 de la Ley 8/90, el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre. Este aprovechamiento se materializará a partir del cuadro de los aprovechamientos tipo que, para cada una de las áreas de reparto, se reflejan mas adelante.

Cuando las áreas de reparto coincidan con las unidades de ejecución, y, en función de la clase de suelo, el aprovechamiento bruto de las mismas exceda el obtenido a través del aprovechamiento tipo, este exceso será de cesión a favor del Ayuntamiento.

Como es sabido, esta clase de suelo es la que se ve mas afectada por la reforma de la Ley, pues se introducen mecanismos de reparto de cargas y beneficios hasta ahora reservados al suelo urbanizable, si bien la introducción de mecanismos similares en suelo urbano ha sido frecuente en numerosos planes generales. La diferencia con la situación anterior se cifra en que, a partir de ahora, la introducción de los mecanismos es preceptiva; y que estos mecanismos están definidos por la Ley, no cabiendo otras modalidades que se han estado utilizando hasta ahora, y que si bien eran legales, carecían del debido respaldo legislativo.

El Plan General de Alcalá de Henares ha sido formulado con anterioridad a la aprobación de la Ley 8/90; incluso su aprobación inicial es anterior a la publicación de aquella. Ello supone que en un principio no había tenido en cuenta los mecanismos ahora existentes en la preparación de todo su sistema de gestión de suelo urbano, que había sido diseñado a lo largo

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

de todo el año anterior. Las soluciones brindadas por el Plan General resolvían en su mayor parte los problemas planteados en el suelo urbano, ya que en Alcalá se ha restringido la clasificación del suelo a sus áreas efectivamente construidas o en proceso de construcción, no existiendo practicamente suelo vacante sobre el que haya aspiraciones públicas para la construcción de equipo; o al menos, no en cantidades suficientemente significativas como para que las potencialidades de un sistema de gestión como el previsto en la reforma legal tengan una impacto significativo en el Plan General, mas allá de lo ya conseguido. No obstante, el PGOU de Alcalá ha hecho un esfuerzo por compatibilizar la adaptación a la nueva Ley exigida, con el sistema de gestión inicialmente preparado para la ciudad.

En este sentido, interesa mencionar que el diseño del suelo urbano, como ya en parte se ha mencionado, no contempla la adquisición de suelo para dotaciones públicas, sencillamente porque no existe suficiente suelo vacante disponible en las situaciones en que hubiera sido de desear: la ciudad está muy consolidada en su suelo urbano. Por ello, las transferencias de aprovechamiento para este fin serán sobre todo útiles para el resto de los fines perseguidos.

Mucho interés tiene, en todo caso, la cesión de aprovechamiento lucrativo que la Ley introduce en suelo urbano. Permitirá resolver los problemas de gestión derivados de la rigidez inherente a ciertas ordenanzas, que se ajustan mal a situaciones particulares resultantes de diferentes períodos sujetos a ordenaciones diferentes, divisiones catastrales, compensación por volumen no ejecutable en los edificios protegidos, etc.

Para permitir la distribución de cargas y beneficios, y poder captar el aprovechamiento indicado, se ha delimitado, conforme al imperativo legal, la totalidad del suelo urbano en áreas de reparto de cargas y beneficios. A los efectos de la delimitación requerida, hay que indicar que el suelo urbano de Alcalá de Henares , como acabamos de ver, está dividido en dos categorías que son las denominadas "contínuo urbano" y "unidades de

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

ejecución". El continuo urbano se regula a través de una "Clave" de aplicación, esto es, una Ordenanza de zona; ~~por su parte,~~ las unidades de ejecución están reguladas a través de sus propias condiciones particulares, que incluyen usos e intensidades característicos de la situación de partida, tanto por lo que hace a su anterior clasificación como a la realidad urbanística que las conforma.

Para conseguir un adecuado acoplamiento entre la inicial formulación del PGOU y su adaptación a la nueva Ley, se delimita el suelo urbano en áreas de reparto de cargas y beneficios con arreglo a los criterios que se exponen a continuación.

A4.A)- Las unidades de ejecución

Las Unidades de Ejecución (UE) cuyas fichas aparecen incluídas en el volumen 1 de los Anejos a las NN.UU., se constituyen en áreas de reparto en suelo urbano, a ser desarrolladas a través de una única unidad de ejecución. A los efectos de la delimitación de los Aprovechamientos tipo de estas áreas de reparto (AR), se establecen los siguientes para cada una de las existentes:

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
1994
OBSERVACIONES

| AREA DE REPARTO | APR. TIPO $M^2/M^2$ | |
|---|---|---|
| UE 1 | 0,75 | |
| UE 2 | 0,54 | |
| UE 3 | 0,58 | |
| UE 4 | | C.Histórico |
| UE 5 | 0,44 | |
| UE 6 | 0,75 | |
| UE 7 | 1,00 | |
| UE 8 | 0,89 | |
| UE 9 | 0,96 | |
| UE 10 | | s/edif.existente |
| UE 11 | 0,03 | |
| UE 12 | 1,07 | |
| UE 13 | 0,60 | |
| UE 14 | 0,75 | |
| UE 15 | 1,34 | |
| UE 16 | 0,82 | |
| UE 17 | 0,41 | |
| UE 18 | 1,59 | |
| UE 19 | 0,75 | |
| UE 20 | 0,60 | |
| UE 21 | 0,86 | |
| UE 22 | 2,50 | |
| UE 23 | 1,25 | |
| UE 24 | 0,64 | |
| UE 25 | 1,5 | |

Especial tratamiento requiere la UE 4, correspondiente al Casco Histórico, sobre el que se está redactando un Plan Especial de Protección y Reforma Interior: en este caso, debe matizarse el alcance de la constitución de esta Unidad de Ejecución en un Area de Reparto, pues la consolidación de la misma, debe ser compatible con los trabajos de planeamiento especial que se están realizando en el Casco Histórico, por lo que los cálculos son

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE

OBSERVACIONES

EL TÉCNICO INFORMANTE

| AREA DE REPARTO UNIDADES EJECUCIÓN | APR. TIPO $M^2/M^2$ | |
|---|---|---|
| UE 1 | 0,75 | |
| UE 2 | 0,54 | |
| UE 3 | 0,58 | |
| UE 4 | | C.Histórico |
| UE 5 | 0,44 | |
| UE 6 | 0,75 | |
| UE 7 | 1,00 | |
| UE 8 | 0,89 | |
| UE 9 | 0,96 | |
| UE 10 | | s/edif.existente |
| UE 11 | 0,03 | |
| UE 12 | 1,07 | |
| UE 13 | 0,60 | |
| UE 14 | 0,75 | |
| UE 15 | 1,34 | |
| UE 16 | 0,82 | |
| UE 17 | 0,41 | |
| UE 18 | 1,59 | |
| UE 19 | 0,75 | |
| UE 20 | 0,60 | |
| UE 21 | 0,82 | |
| UE 22 | 2,50 | |
| UE 23 | 1,25 | |
| UE 24 | 0,64 | |
| UE 25 | 1,5 | |

Especial tratamiento requiere la UE 4, correspondiente al Casco Histórico, sobre el que se está redactando un Plan Especial de Protección y Reforma Interior: en este caso, debe matizarse el alcance de la constitución de esta Unidad de Ejecución en un Area de Reparto, pues la consolidación de la misma, debe ser compatible con los trabajos de planeamiento especial que se están realizando en el Casco Histórico, por lo que los cálculos son

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

susceptibles de ser afinados y detallados en dicho Plan Especial. El Plan General, según la reforma legal, y para las áreas remitidas a planeamiento especial de reforma interior, señalará los usos, intensidades y tipologías edificatorias resultantes de la actuación. Será necesario, pues, hacer compatible esta obligatoriedad que se impone al PGOU de pronunciarse sobre estos extremos, con la conveniencia de que el planeamiento general no imponga condiciones excesivamente rígidas al especial, en el que la variada casuística que en él se presenta obliga a un tratamiento sumamente detallado de cada pieza urbana, que no permite generalizaciones. En este sentido, el Plan General, una vez fijadas las intensidades que a continuación se indican, remite la ordenación urbanística del Casco Histórico a planeamiento especial de protección y reforma interior, del que resultarán las condiciones generales de uso, intensidad y tipos de edificación, referidas a las siguientes situaciones iniciales de las parcelas, de las que partirá dicho planeamiento especial, todo ello de acuerdo con lo previsto en el artículo 33.5. de la Ley 8/1990 (Reforma de la Ley del Suelo). Empero, y para cumplir la obligatoriedad impuesta por la Ley mencionada, a continuación se indican los parámetros con arreglo a los que el Plan Especial debe ser desarrollado.

1. Parcelas con Edificios con interés especial Histórico Artístico Arquitectónico - Urbanístico.

a) Parcelas con Monumentos y Jardines Históricos que se mantienen bajo la tutela de la Administración de Cultura a nivel del Estado o de la Comunidad de Madrid. Estos edificios especialmente protegidos por la Ley de Patrimonio, no tendrán más limitaciones en cuanto a uso e intensidad.

b) Parcelas con Edificios Singulares de Interés Histórico, para los que se introducen medidas de protección de acuerdo con tres niveles:

- Protección Integral
- Protección Estructural
- Protección Ambiental

DOCUMENTO INFORMADO

Cuando se trate de niveles de protección integral y estructuralmente, no serán necesarias más limitaciones, en cuanto a uso e intensidad, que las fijadas para ellos en las instrucciones para la Protección del Patrimonio de la Comunidad de Madrid. Los catalogados de protección ambiental, se destinarán preferentemente a equipamientos de carácter general o local, y no podrán sufrir ampliaciones con las que se supere, en la parcela, una edificabilidad total de 1,5 $m^2/m^2$.

c) Parcelas con Edificios Residenciales de Interés Arquitectónico y Urbanístico, con un tratamiento similar a los anteriores, pero a la escala de la edificación residencial. Estos edificios se destinarán preferentemente a usos residenciales y a los que el planeamiento especial pueda determinar. Las ampliaciones serán sólo permitidas para el nivel de protección ambiental, y cuando no se supere una edificabilidad total de 1 $m^2/m^2$ en la parcela correspondiente.

2.Parcelas con Edificios de Vivienda Antigua sin especial interés.

O las que de acuerdo con el planeamiento especial los sustituyan. Estos edificios se destinarían preferentemente a vivienda y a otros usos permitidos por el planeamiento especial. La edificabilidad global máxima de estas parcelas será la preexistente, y en cuyo caso nunca se podrán superar los 1,5 $m^2/m^2$.

La edificabilidad máxima, alternativamente, podrá ser la resultante de aplicar índices de edificabilidad decrecientes a las franjas de la parcela situadas más al interior de la manzana, y más alejadas de su alineación de fachada. Dichos índices no podrán superar 1,75 $m^2/m^2$ en ningún caso o franja.

3. Solares sin edificar incluídos en agrupaciones de parcelas residenciales.

La edificación de estas parcelas será la resultante de aplicar

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
MAR. 1994

índices de edificabilidad decrecientes a las franjas de la parcela situadas más al interior de la manzana, y más alejadas de su alineación de fachada. Dichos índices no podrán superar 1,75 $m^2/m^2$ en ningún caso o franja.

4. Edificios y parcelas destinadas a equipamiento de carácter general o local

Y, además, las que el planeamiento especial determine para lo mismo. Las edificaciones correspondientes se adaptarán a las de su entorno, en la forma que determine el planeamiento especial, que podrá establecer límites en su intensidad.

5. Parcelas con Edificios recientemente consolidados y acordes con los de su entorno.

En caso de sustitución, la edificación de estas parcelas se sujetará a condiciones similares a las previstas en los apartados anteriores 2 y 3.

6. Parcelas con Edificaciones intensivas recientemente consolidadas y no acordes o conflictivas, situadas en las proximidades del borde del Casco Histórico

Este tipo de edificios será objeto de especial atención y tratamiento, con el fin de facilitar su desalojo y sustitución, parcial o total, antes de que expire su vida útil. En caso de sustitución la edificación de estas parcelas se sujetará a condiciones similares a las previstas en los apartados anteriores 2 y 3.

La edificabilidad podría desaparecer total o parcialmente, por expropiación o ser transferida fuera del Casco Histórico.

El Plan Especial establecerá la relación de tipologías resultantes de la actuación, precisando, completando o modificando, la relación de situaciones iniciales propuesta por el Plan General.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
R. 1994

Además, el Plan Especial determinará, a nivel pormenorizado, los usos e intensidades del suelo, que no podrán superar los límites máximos fijados por el Plan General.

El Plan Especial podrá dividir el Casco Histórico en áreas de reparto, y espacialmente discontínuas, de acuerdo con las tipologías, usos e intensidades de la edificación establecidas por el presente Plan General.

El cálculo del aprovechamiento tipo se simplificará al máximo, aplicándose a dichas áreas el aprovechamiento uniforme.

Las áreas o terrenos con edificios protegidos y, por tanto, no susceptibles de sustitución, así como los que aún siéndolo, tengan carácter lucrativo, podrán ser excluídos de las áreas de reparto y del cálculo del aprovechamiento medio.

Los edificios de carácter discordante o conflictivo podrán tener un tratamiento similar, siempre que se garantice su sustitución, por edificios acordes con la ordenación urbanística, mediante actuaciones aisladas o sistemáticas para conjuntos de este tipo de edificación.

El Plan Especial establecerá con precisión las condiciones de edificabilidad en su conjunto, así como los elementos de la construcción excluídos de él, entre los que podrán encontrarse los muros de fachada y otros, que podrían gravar excesiva e innecesariamente, si se computaran a las edificaciones de construcción tradicional.

A4.B)- Las áreas de ordenanza

Las diversas áreas de ordenanza en que se encuentra dividido el resto del suelo urbano se constituyen en áreas de reparto de cargas y beneficios. Dado que las áreas de ordenanza cubren únicamente suelo susceptible de ser construido, exceptuándose del mismo el espacio viario, no se considera la inclusión de los sistemas generales (ni de los locales) en las áreas de reparto

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

provenientes del continuo urbano, tal y como autoriza el artº 30.1.

A los efectos de la delimitación de los Aprovechamientos tipo de estas áreas de reparto (AR), se establecen los siguientes para cada una de las zonas a las que dichas áreas se superponen, y cuyos parámetros son coincidentes con los de sus correspondientes Claves de ordenanza:

| AREA DE REPARTO ORDENANZAS. | APR. TIPO $M^2/M^2$ | OBSERVACIONES |
|---|---|---|
| 02 | 0,35 | |
| 03 | 1,00 | |
| 04 | 1,00 | |
| 05 | 0,50 | |
| 06 | 1,20/1,50 | s/normas |
| 07 | 1,50 | |
| 11 | 0,50 | |
| 12 | 0,75 | |
| 14 | 1,00 | |
| 15 | 0,75 | |
| 20 | 0,50 | |
| 30 | 0,75 | |
| 40 | 1,00 | |
| 41 | 0,80 | |

Estas áreas de reparto no se dividen en unidades de ejecución, o bien las unidades de ejecución coinciden con las AR, en cumplimiento de lo dispuesto por el artº 31.1. Ello es así dado que el continuo urbano, que constituye este segundo grupo de áreas de reparto, está formado por la agregación de parcelas catastrales urbanizadas y perfectamente delimitadas; las cuales, por su propia naturaleza, permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión y equidistribución, mientras que el de urbanización se da por cumplido, al estar totalmente urbanizado el continuo urbano. Las especiales características de este tipo

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
1994
EL TECNICO INFORMANTE

de suelo, sujeto a una situación catastral atomizada pero estable, harán mas práctica la gestión de las transferencias según el procedimiento económico establecido en el art. 46.b.

Debe comentarse el hecho de que no aparezcan reflejados los coeficientes de ponderación relativa que, para el cálculo del aprovechamiento tipo, prescribe la Ley. Ello es así porque todos los coeficientes de ponderación son igual a la unidad, de manera que su no aparición no infringe lo dispuesto en el artº 33.3. La explicación es, por otra parte, redundante con el caracter monotipológico que tiene cada una de las áreas de reparto establecidas, siendo por tanto innecesario homogeneizar usos o tipologías.

B - EL SUELO URBANIZABLE

Constituyen esta clase de suelo los terrenos que este Plan General declara apropiados, en principio, para ser urbanizados, así como aquellos otros que están en fase de tramitación con arreglo a las NN SS actuales. Si bien a primera vista pudiera parecer que existe una gran cantidad de Suelo Urbanizable propuesta, un análisis más detallado hace ver que, en realidad, no es tan grande, al menos por lo que hace a su intensidad; pues incluye el enorme campus universitario y el área de La Garena, que al norte contiene mucho suelo dedicado a un campo de golf. En realidad, las variaciones respecto de la situación actual explican los criterios seguidos para la constitución de esta clase de suelo; se realizan reclasificaciones de polígonos previamente existentes, y se incorporan otros nuevos.

- El polígono 20-D, junto al campus universitario, está concebido por las NN SS vigentes como un polígono de equipamiento, que se hace innecesario al haber revertido al Casco Histórico el grueso de las instalaciones universitarias que anteriormente estuvieron previstas en el campus exterior. Ahora, en este, sobra suficiente espacio para las instalaciones vinculadas a la Universidad o al Hospital, por lo que no interesa mantener aquí una extensa área de equipamiento público que, por otra parte, no hay posibilidad

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

de captar a través del mecanismo de Aprovechamiento Medio (la cantidad de suelo con aprovechamiento cero sería excesiva). Por otra parte, este polígono se encuentra enclavado en el área que el Plan pretende designar para la formación del nuevo Sector residencial de Los Espartales.

- El polígono 16-C, al oeste de IBELSA, se modifica porque justo por su linde este discurre el Distribuidor Regional Oriental, que debe marcar el comienzo de la zona urbanizada del municipio. La zona se encuentra hoy degradada, y en ella se dan vertidos ilegales, por lo que conviene su urbanización para que pueda crearse un interesante preludio paisajístico a la entrada oeste de la ciudad por la Vía Complutense. La modificación consiste en la inclusión dentro de este Sector del espacio existente entre la vía férrea y la antigua N-II, espacio anteriormente No Urbanizable, y que es el que se encuentra más degradado por causa de los vertidos ilegales. El uso previsto para este Sector (105) es mixto, con parte deportiva y parte terciaria, recuperando las márgenes del Torote en la zona y rematando hacia el oeste las instalaciones industriales.

Luego hay inclusión de nuevos polígonos, de suelo que antes era, en general, No Urbanizable, o ampliación de otros. Nótese que se está siguiendo la convención de la nomenclatura y denominación antiguas de polígonos, con el fin de facilitar la descripción, y porque a ellos se refiere todo el planeamiento en curso; pero que no necesariamente los polígonos del Plan General coinciden en sus lindes con los de las NN SS, porque ahora se están segregando (como luego se verá) los Sistemas Generales de los polígonos, puesto que no deben estar adscritos en su gestión a un determinado sector de planeamiento. Para la nomenclatura de los nuevos polígonos del PGOU (que en puridad no deben llamarse polígonos, sino sectores, si bien esta palabra se está usando, con una cierta heterodoxia, para facilitar la comprensión según la denominación de las NN SS) se usa una serie numérica que comienza en el 100. Todas las áreas con número igual o superior al 100 resultan de este Plan, y antes eran o bien Suelo No Urbanizable, o Suelo Urbanizable incluido en polígonos no

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL FUNCIONARIO

ejecutados cuya delimitación los hacía difícilmente desarrollables, por lo que se ha modificado, constituyendo, a todos los efectos, nuevos sectores de planeamiento.

Las nuevas áreas de Suelo Urbanizable son las necesarias para completar las grandes carencias de la ciudad: espacio para el ocio y el terciario, por una parte, y vivienda de Protección Oficial, por otra, más algunos cierres industriales para completar el esquema. Con independencia de su inclusión en las diferentes categorías de Suelo Urbanizable, que se justificará y comentará más adelante, los nuevos polígonos incorporados son los siguientes:

- El polígono 42-C, que se amplía sensiblemente a costa de suelo actualmente clasificado como No Urbanizable, para dar lugar a un Sector (113) dedicado a Industria Extensiva.

- El polígono 104, situado entre el 26, el 16-A y el río Henares, remata el contínuo industrial existente entre el linde con Torrejón y el Parque Arqueológico, entre la antigua N-II y el río. Se trata de terrenos actualmente en SNU, de escaso interés medioambiental y poco accesibles sin mediar una operación sencilla de urbanización. La acumulación al sur de sus cesiones permitirá incorporar al patrimonio público las zonas aledañas al río, que son las que tienen mayor interés.

- El polígono 109 (Los Chopos del Merino) surge en Suelo No Urbanizable entre el 42-A, el 30-D y el 44, para rematar el Corredor Terciario y el lazo norte del anillo colector por el norte. Completa el relleno del pasillo dejado anteriormente para la autopista A-2, que ha sido desechada.

- Los polígonos 110 y 111, que son intersticios de Suelo No Urbanizable entre zonas industriales existentes a lo largo de la margen occidental de la carretera a Daganzo, que ha parecido conveniente reclasificar para la creación de una vía de servicio que los vertebre juntamente con los existentes, y así controlar los accesos a la susodicha carretera, la cual forma parte del

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

Distribuidor Regional Oriental, con sección futura de dos carriles por sentido, y por tanto destinada a tráfico rápido.

- El polígono 112 (La Peruana), que recoge la parte de Suelo No Urbanizable de esta finca que está ocupada por construcciones porcícolas, y que se considera irrecuperable para su reversión al uso agrícola. Forma parte del sistema de polígonos industriales a lo largo de la carretera de Daganzo, juntamente con los nuevos 110 y 111, y con los existentes (44, 45 y 46).
- El polígono 101 por una parte (subsector Garena norte) cubre todo el espacio existente entre la autovía y la Base Aérea, y colmata el resto del pasillo de la A-2. Su destino es la creación de equipo de recreo y ocio, residencial de baja densidad y terciario, fundamentalmente, como ya se expuso. Aproximadamente la mitad de su superficie la cubre un campo de golf.

- El subsector Garena sur se extiende entre el ferrocarril y la autovía, lindando por el este con el 32-C. Se trata del suelo destinado a la creación de un Parque Tecnológico. Este sector supone la concreción en el Plan General del Area de Oportunidad reflejada en el documento de Estrategias para el Corredor del Henares, de la CAM.

- El polígono 103 (La Rinconada) es el destinado, al sur de la ciudad, a la construcción de una promoción de vivienda de Protección Oficial en su mayor parte, y viene limitado por un tramo de la nueva variante de la carretera de Pastrana.

- Los polígonos 114 y 115 (Los Espartales), constituyen una pieza importante, propuesta para lograr una holgura en las promociones residenciales y permitir la intervención pública en el mercado de la vivienda.

Los sectores de planeamiento que, en el momento de abordar la revisión del PGOU de un municipio, se encuentran en estado de tramitación (entendiéndose por tal estado aquel en que se haya presentado en el Ayuntamiento el correspondiente Plan Parcial para su aprobación inicial, antes de que se hubieran suspendido

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
1994
EL TECNICO INFORMANTE

las licencias) deben ser incluidos en una determinada clase de suelo. En cuál de ellas se incluya no es una cuestión baladí, pues puede afectar a las obligaciones del promotor, y, sobre todo, en caso de incumplimiento de compromisos, no es indiferente la posición en la que queda el sector.

La inclusión en Suelo Urbano puede ser una posibilidad: el art. 78 b) de la Ley del Suelo dice que constituyen Suelo Urbano los terrenos que, en ejecución del Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización que se exigen como condición alternativa para que puedan considerarse urbanos, esto es: que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie. De hecho, y puesto que la ejecución prevista en un Plan Parcial conceden dichas características a los terrenos; formando parte ya el Plan Parcial de las previsiones del PGOU a partir del momento en que este lo haga suyo, podría caber la inclusión del planeamiento en tramitación en esta clase de suelo. Pero el Reglamento de Planeamiento excluye esta posibilidad, pues en su art. 21 no se ofrece la posibilidad de que constituyan suelo urbano aquellos terrenos que no se encuentren físicamente consolidados, o bien por disponer de los servicios correspondientes, o por ocupar la edificación al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma. No es el caso, por lo que queda excluída la posibilidad de incluir planeamiento parcial en tramitación en el SU.

Como quiera que en ningún caso el planeamiento parcial en tramitación puede ser Suelo No Urbanizable, por reducción al absurdo debe incluirse en la clase de Suelo Urbanizable. Aquí, cabe plantearse nuevamente la cuestión de si ha de formar parte del suelo programado (SUP) o del no programado (SUNP).

Si el planeamiento parcial formase parte del SUNP se formaría una especie de contradicción en los términos, pues un Plan Parcial consta de un Plan de Etapas que define claramente el calendario de ejecución. Además, el Plan General cuenta con sus cifras para

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO

calcular los techos a ciertos horizontes vista, por lo que es imposible que un PP en tramitación forme parte del SUNP.

Así es como, nuevamente, la reducción al absurdo lleva a la conclusión de que un PP en tramitación sólo puede formar parte del SUP. Pero como no puede incluirse en el mecanismo de aprovechamiento tipo de ninguno de sus dos cuatrienios, pues se supone que ya ha cumplido con sus compromisos de cesión de acuerdo con las especificaciones del planeamiento aún vigente que desarrolla, el Programa del PGOU deberá considerar una situación especial para este grupo de planes, que en Alcalá es especialmente numeroso, pues, como ya se ha mencionado, en los meses previos al inicio de la redacción del Plan General se inició la tramitación de numerosos Planes Parciales.

Una vez aclarado este extremo, se puede pasar a comentar las particularidades del Suelo Urbanizable propuesto.

B1. Suelo Urbanizable en tramitación.

Esta categoría incluye, de acuerdo con lo expuesto en el párrafo anterior, todos aquellos Planes Parciales que, perteneciendo a la Primera Etapa del Programa, se encontraban en estado de tramitación en el momento de iniciar los trabajos de redacción del PGOU, o cuya tramitación se ha iniciado ya al amparo de las NN SS aún vigentes; y que no se ha considerado necesario suspender, bien por haber podido intervenir en algunos aspectos que era necesario reformar sin precisar una alteración de la tramitación, bien por no afectar significativamente a los objetivos de planeamiento. Las modificaciones se han realizado, en general, en el trámite de información pública. Se trata de los siguientes:

- Sector 20-B. Universidad. Este es el polígono del Campus nuevo de la Universidad, cuyo estatus especial y su gran significación en Alcalá requiere un tratamiento combinado con el conjunto de operaciones del convenio de la Universidad. Mientras adelanta su tramitación se sigue incluyendo el aprovechamiento global que

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
MAR. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

aparecía en el Avance.

- Sector 21-E. Se recoge con una pequeña modificación en el trazado del anillo colector, para separarlo lo más posible de un grupo de viviendas construidas.

- Sector 25. Se ha modificado, introduciendo correcciones en el viario y localización de cesiones.

- Sector 26. Se modifica para introducir el tramo norte-sur del anillo colector, y suprimir la circunvalación prevista del polígono por el sur, que ahora es de menor sección.

- Sector 30-C. Se modifica su acceso a la carretera de Ajalvir y se prepara uno nuevo, por el otro extremo, para conectar en el futuro con el viario interior del polígono 101 (Garena norte).

- Sector 32-C. Se modifica el trazado de la via de circunvalación, para adaptarlo a la propuesta por el PGOU, y se redistribuye el suelo de equipamiento para situarlo en continuidad con el equipo del polígono 101 (Garena norte).

- Sector 34-A. Se modifica el viario secundario para conectar el pol. 37 con la glorieta, y para liberar el escarpe de edificación. Se coordina su plan de etapas con los pols. 35 y 36 para proporcionar las viviendas construibles al ritmo de construcción de accesos a la zona.

- Sector 35. Se modifica ligeramente el trazado del eje central del anillo colector para su mejor acuerdo con el polígono 41. Se coordina su Plan de Etapas con los pols. 34-A y 36 para proporcionar las viviendas construibles al ritmo de construcción de accesos a la zona.

- Sector 36. Se modifica ligeramente el trazado del eje central del anillo colector para su mejor acuerdo con el polígono 41. Se coordina su Plan de Etapas con los pols. 34-A y 35 para proporcionar las viviendas construibles al ritmo de construcción

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
1994

de accesos a la zona.

- Sector 41. Ante la inadecuabilidad de su diseño, se acuerda con la propiedad la redacción de un nuevo Plan Parcial que haga posible su conexión con el viario estructurante previsto. Los problemas de diseño de este Plan Parcial proceden de la necesidad imperiosa de variar la traza del eje central del anillo colector, y pasarla más al norte, dada la imposibilidad de respetar el trazado previsto en las NN SS, que era inviable. Puesto que el problema no era responsabilidad de la propiedad, se acuerda tramitar el nuevo Plan Parcial rápidamente, recogiendo el resto de las previsiones del anterior.

- Sector 42-B. Se recoge el PP que estaba tramitándose, introduciendo modificaciones en su enlace con la carretera de Ajalvir.

- Sector 46. Con posterioridad a la redacción del documento de Avance, el Ayuntamiento y los promotores han llegado al acuerdo de tramitar este Plan Parcial conforme a las NN.SS. realizando un convenio que recoja una cesión importante de aprovechamiento lucrativo.

B2. <u>Suelo Urbanizable Programado de Primera Etapa (Area de Reparto 1).</u>

Dentro de esta categoría se presenta por una parte el Suelo Urbanizable, que está actualmente iniciando el proceso de redacción de Planes Parciales, y que el Ayuntamiento podría, eventualmente, tramitar con cargo a las NN SS vigentes, levantando la suspensión cautelar de licencias que pesa sobre el suelo no actuado, si se considerara conveniente según los fines de la política urbanística municipal adquiriéndose el compromiso de ajustar sus derechos de aprovechamiento a los resultantes de aplicar el mecanismo de A.T. del Plan, cuando se haya ultimado. Por otra parte se incluyen los polígonos para los que ya se están estableciendo contactos con los propietarios, y para los que el PGOU, tiene seguridad en la conveniencia de que estos terrenos

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
3 1994

sean urbanizados. Puesto que un Plan General es un instrumento de política urbanística (y no al revés), siempre cabe discernir cómo manejar ese instrumento en función de los intereses generales de la ciudad, por lo que la combinación que produce el tramitar un planeamiento con cargo a NN.SS. que están revisándose, pero conociendo los objetivos del PGOU que las sustituye, permite establecer las condiciones del Plan Parcial en la seguridad de que lo que se planea no va en contra del futuro Plan General; y, a partir de cierto momento, que ello no supone merma en la captación de sistemas generales, pues se pueden ajustar las cesiones. Es cierto que es más fácil trabajar con una ciudad con todas sus licencias suspendidas, y paralizar la actividad hasta que un nuevo Plan General es aprobado. Pero la situación de asfixia en cuanto a la disponibilidad de suelo industrial que sufre Alcalá obligan a una política muy pragmática y muy flexible, que es posible a partir del momento en el que se dispone de un esquema director suficientemente consolidado y contrastado con los intereses, ya sean políticos, ya sean económicos, de los diferentes responsables de la gestión y de la construcción de la ciudad.

Los polígonos que han iniciado la redacción de su planeamiento parcial son los siguientes:

- Sector 100: Se ha rectificado la linde entre los polígonos 28-B y 31-A para hacer viable el desarrollo de la zona (mediante una modificación de las actuales NN.SS.), cuyos propietarios desean promover. Esta linde procede de un vial previsto en las NN.SS. que ahora desaparece, y divide propiedades de manera que cualquier operación urbanística se dificulta grandemente, dada la diferente disposición de los diferentes propietarios. El desarrollo del polígono 31-A permitirá disponer de un aumento sensible del suelo industrial en oferta, salvaguardado por los compromisos a contraer entre la propiedad y la Corporación a los efectos de asegurar su efectivo desarrollo en breve plazo.

El polígono 31-A con su nueva delimitación pasa a constituir el Sector 100 de S.U.P. A.R.1ª .

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

- Sector 30-D: Este polígono que ha iniciado también su tramitación, completa el Parque previsto en la zona (Los Chopos del Merino) y libera el suelo necesario para el lazo norte del anillo colector.

- Sector 42-D: Se trata de un polígono en el que el transportista SEUR está interesado para la instalación de un parque de distribución de la firma. Su posición no afecta a los objetivos del PGOU, y se ha negociado con los promotores la necesidad de que ellos mismos financien la reforma parcial del enlace de la carretera de Ajalvir para posibilitar el tráfico de camiones previsto.

Los otros sectores que completan la A.R.1ª sin haber iniciado su tramitación aunque sí negociaciones con el Ayuntamiento son:

- Sector 33-D. Apoyado sobre el tramo Este de la antigua N-II, se prevé que este sector recoja la ampliación de la fábrica Montenegro, dedicando el resto de su suelo a usos terciario y liberando un área de aparcamiento al servicio del apeadero de la Universidad.

- Sector 101. Este es el paquete de nuevas inclusiones de suelo anteriormente no urbanizable, que el Plan General propone como piezas maestras de una nueva dimensión de la ciudad. están aquí porque, naturalmente, no tienen otra posibilidad de ser viables que la consolidación de este PGOU y la adopción de mecanismos eficaces para promover o captar este suelo.

- Sector 114. El área de Los Espartales que en el Avance aparecía como un único polígono, se ha dividido en dos, programando la parte sur en primera etapa para que se desarrolle mediante una actuación pública.

- Sector 116. Proviene de la división del polígono 14-C en dos sectores 116 y 117, de los cuales el 116 se programa en el A.R.1ª para permitir la ampliación de la industria existente, completando su ordenación y acceso desde la antigua N-II.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TÉCNICO INFORMANTE

B3. Suelo Urbanizable Programado de Segunda Etapa (Área de Reparto 2).

En esta categoría de Suelo Urbanizable se incluye el resto del suelo que el Plan General propone para su inclusión en esta clase de suelo. Recoge todos aquellos polígonos actuales para los que el PGOU confirma su clasificación, más aquellos de nueva inclusión que ya han sido mencionados. Aquí, pues, se encuentra el suelo urbanizable de todos aquellos propietarios que, hasta el momento, no han dado muestras de desear una rápida promoción de sus polígonos; o que no desean promover, pues tienen suelo en reserva para futuras ampliaciones de sus plantas. O de áreas que el Plan General no considera suficientemente maduradas como para que se acelere su tramitación, queda constituida la 2ª A.R. de S.U.P. por los siguientes polígonos:

- Sector 30-B. Su extensión se ha reducido notablemente respecto al polígono que aparecía en el Avance, ya que parte se ha incluido en un nuevo Sistema General, que se plantea para localizar alrededor de la N-II una gran área de servicio de los medios de transporte.

- Sectores 109, 110, 111, 112. Con la programación de estos sectores se plantea en la A.R.2ª la colmatación del suelo intersticial de nueva clasificación en la margen izquierda de la carretera de Daganzo.

- Sector 113. Delimitado a la derecha de la carretera de Ajalvir, se plantea para albergar instalaciones de industria extensiva.

B4. Derecho al aprovechamiento urbanístico en SUP

A los efectos específicos de la equidistribución, la reforma de la Ley tiene menos incidencia sobre el suelo urbanizable programado que sobre el urbano; no así, lógicamente, por lo que se refiere a la patrimonialización de los derechos o a los aprovechamientos susceptibles de apropiación. Pero esas son normas de caracter general, que deberán cumplirse por imperio de

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
AR. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

la ley, por lo que el Plan General debe, simplemente, registrar en el cálculo del aprovechamiento tipo el nuevo porcentaje apropiable por los particulares, sin que ello modifique sustancialmente el resto de los cálculos realizados.

Areas de reparto.

De acuerdo con lo previsto por el artº 30.3 b), los sectores incluidos en cada uno de los dos cuatrienios en los que se subdivide la programación del Plan General, así como los sistemas generales adscritos a aquellos, integrarán una sola área de reparto; se delimitan, pues, dos AR: la AR1, que corresponde al primer cuatrienio, y la AR2, que corresponde al segundo. Los sectores de suelo urbanizable programado de cada etapa (es decir: de cada AR) se mantienen con la delimitación prevista.

Cálculo de los aprovechamientos tipo.

El aprovechamiento tipo se presenta fijado tal y como prescribe la reforma de la Ley. Cabe hacer algunas aclaraciones que permitan comprender mejor como se realiza dicho cálculo, pues la técnica seguida por el Plan General ha sido la de pormenorizar los usos característicos en el momento de establecer las magnitudes urbanísticas de cada Area de Reparto, para así obtener una mayor precisión y justicia distributiva de los aprovechamientos. Es así que ya el Plan incluye la ponderación relativa de los usos pormenorizados, si bien, la pormenorización no es vinculante, y debe considerarse vinculante solo el uso global; pero, de esta manera, el grado de detalle del Plan General facilita una mejor comprensión del mismo y el camino a la redacción del planeamiento parcial. Por ello, el propio concepto de uso característico debe tratarse en consonancia con lo aquí indicado, lo que afecta al procedimiento técnico de establecimiento de índices de ponderación. Ello no plantea ningún inconveniente, dado que el ajuste a la unidad del uso característico de cada sector puede considerarse una operación técnica sin incidencia en el establecimiento de los derechos y deberes de los propietarios.

DOCUMENTO INFORMADO

Los coeficientes de ponderación deben fijarse, según dispone el artº 33.3, entre el uso y tipología característicos y los demás de cada zona. Y así se fijan : según la nomenclatura de la ley 8/90, debe entenderse que, cuando se refiere a las zonas, está refiriéndose a lo que en la terminología del Plan General se han denominado sectores de planeamiento, esto es: áreas a ser desarrolladas a través de un único Plan Parcial. Dada la manera en que se ha concebido la definición de Claves en el PGOU, existe una coincidencia total entre usos y tipologías (que la nueva ley utiliza indistintamente) y Claves, adaptándose así bien la técnica propuesta para el cálculo del aprovechamiento tipo a lo prescrito por la nueva ley, una vez modificada la terminología utilizada, lo que así se ha hecho en las nuevas tablas de cálculo que se adjuntan.

La utilización de los coeficientes de ponderación relativa ha tenido en cuenta la introducción de los nuevos criterios para la utilización de coeficientes de uso o tipología, así como la necesidad planteada por el artº 31.1 2º del Reglamento de Planeamiento, según el cual es necesario introducir, además, un coeficiente de sector. Si bien la reforma de la ley no menciona la obligatoriedad de usar coeficientes de sector, tampoco deroga expresamente la obligatoriedad de su utilización que, en todo caso, es perfectamente compatible con la de los coeficientes de uso o tipología. Por ello se propone la utilización de ambos coeficientes, dando así cumplimiento tanto a la nueva Ley como a los reglamentos de la anterior, en cuanto no se oponen a lo establecido en la ley 8/1990.

<u>Aprovechamiento susceptible de apropiación.</u>

La reforma de la ley, en su artº 37, fija el aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares en el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre, siendo el 15% restante de cesión obligatoria al Ayuntamiento, manteniéndose, por lo demás, la técnica de cálculo anterior.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
1994

B5. Suelo Urbanizable No Programado

Se recogen bajo esta clasificación, que completa el Suelo Urbanizable pero fuera del programa, una serie de Sectores que completan la estructura del futuro crecimiento, no siendo conveniente programarlos en el tiempo por diferentes motivos: falta de iniciativa de sus propietarios, futura necesidad de ampliación industrial todavía no proyectada (La Seda), disponibilidad de suelo residencial para actuaciones públicas o correcciones necesarias en el mercado de vivienda, planteamiento de usos futuros todavía no muy definidos (parque científico técnico de la Universidad), etc.

Constituyen esta categoría de suelo los siguientes sectores:

- Sectores 28-C, 104, 107 y 117. Todos ellos de uso industrial, rematando áreas de desarrollo programado.

- Sector 31-B. Se trata de suelo para una eventual ampliación futura de La Seda de Barcelona.

- Sectores 103 y 115. Ambos de uso residencial que se plantean para poder recibir iniciativas públicas.

- Sector 118. Se clasifica este suelo para que en un futuro pueda recoger el proyecto de creación de un parque científico-técnico anejo a las instalaciones de la Universidad y Botánico.

En esta clase de suelo la incidencia de la reforma legislativa de la Ley 8/190 es menor en los aspectos específicos en los que el PGOU tiene que adaptarse a la nueva situación legal. Ello no obsta para que exista un aspecto en el que conviene aclarar la interpretación del PGOU a la luz de la nueva ley, y es el relativo a las Areas de reparto de cargas y beneficios.

De acuerdo con lo dispuesto en el artº 30.3 c), en el suelo urbanizable no programado los ámbitos de cada Programa de

CONOCIMIENTO INFORMADO
EL TECNICO INFORMANTE

Actuación Urbanística integran una sola área de reparto. Así debe entenderse en el PGOU de Alcalá para los ámbitos denominados con los siguientes códigos:

28-C
31-B (ampliación de La Seda)
103 (La Rinconada)
104
107
115 (Espartales Norte)
117
118 (ampliación Universidad)

Dichos ámbitos se considerarán, pues, áreas de reparto independientes cada uno de ellos.

## C - EL SUELO NO URBANIZABLE

De acuerdo con la subdivisión en unidades ambientales del suelo rual realizado en el capítulo anterior, el tratamiento que se propone para la gestión del Suelo No Urbanizable (SNU) consiste en su clasificación en cinco categorías que se corresponden con otros tantos niveles de protección. Dichas categorías son las siguientes:

1. SNU con especial protección ecológica.
2. SNU con protección ecológica simple.
3. SNU degradado a recuperar por interés ecológico.
4. SNU con especial protección agropecuaria.
5. SNU con protección agropecuaria simple.

Interesa caracterizar brevemente cada una de estas categorías de SNU, para, ya con más detalle en la normativa, definir sus condiciones de uso y edificación.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
MAR 1994

C1. SNU con especial protección ecológica (SNU-EPE)

Esta categoría de SNU incluye las once unidades ambientales correspondientes al Glacis y a las riberas de los ríos, y que han sido identificadas como las unidades 1-1 a 1-11. Es objetivo fundamental de la protección de esta categoría de suelo el mantenimiento del medio natural en sus actuales condiciones y usos.

En materia de usos que pueden desarrollarse sobre estos suelos se contemplan los de ocio y actividades de esparcimiento, siempre que tengan un carácter pasivo y se produzcan al aire libre bajo control municipal, de modo que el disfrute por la población del medio natural no vaya en detrimento de su calidad y conservación. Se pueden permitir también los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras, así como la caza y la pesca.

En materia de edificaciones, este suelo puede acoger a las vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e infraestructuras, admitiéndose asimismo la posibilidad de localizar viviendas para la guarda del territorio a razón de una por cada 100 Has.

Esta categoría de SNU es la de mayor valor del municipio, por lo que la protección territorial que se le asigna es la máxima que contempla el planeamiento propuesto. En consecuencia, todo el esfuerzo ciudadano y municipal por el mantenimiento y recuperación de los valores medioambientales alcalaínos debe concentrarse en preservar este suelo de usos y edificaciones incompatibles que puedan afectarle.

C2. SNU con protección ecológica simple (SNU-PES)

Tal y como se vio al identificar y describir las unidades ambientales del suelo rural, existen, salpicadas en el glacis que ha sido objeto de especial protección ecológica, un conjunto de cultivos de secano que interesa cuando menos que mantengan sus actuales condiciones de uso. Su interés geológico,

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE

paleontológico, arqueológico, faunístico y paisajístico es, en ocasiones, algo inferior al que ofrecen las zonas no cultivadas del glacis, pero, en cualquier caso, son suelos que deben ser dotados de protección ecológica por el planeamiento, aunque en un grado inferior a la categoría de SNU anterior. Se incluyen aquí las unidades ambientales 2-1 a 2-5 pertenecientes al glacis, y la 2-6 que le es asimilable (Olivar de Espinillos).

El objetivo fundamental de la protección es, de nuevo, el mantenimiento del medio natural, aceptándose la continuación de los aprovechamientos agropecuarios actuales siempre que el objetivo fundamental prime sobre el aceptado. Por ello se permite, en materia de usos, los de producción agrícola controlada, junto con el desarrollo de actividades de ocio pasivo y al aire libre. No son incompatibles con esta categoría de suelo los usos que fueran declarados de utilidad pública e interés social que no impliquen edificación alguna, excepción hecha de los ejercicios militares y campos de tiro. También podrán autorizarse los usos vinculados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras.

En materia de edificaciones, se consideran autorizables las vinculadas a los usos mencionados, exigiéndose para la implantación de viviendas una vinculación directa a la explotación agropecuaria y una razón de una vivienda por cada 25 Has.

C3. <u>SNU degradado a recuperar por interés ecológico (SNU-DIE)</u>

Las unidades ambientales 3-1 a 3-4 tienen actualmente usos que no se corresponden con su interés ecológico estratégico y potencial, por lo que es deseable su progresiva integración en la categoría SNU-EPE. Las unidades 3-1 y 3-4 son en la actualidad explotaciones de arcillas en actividad, proponiéndose que cuando cese ésta, se proceda a una regeneración medioambiental que devuelva a los terrenos las condiciones y características del entorno que les rodea.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

La unidad 3-3 acoge el vertedero controlado de residuos sólidos urbanos y debe, tras su colmatación, ser también objeto de regeneración medioambiental. La unidad 3-2, por último, acogerá próximamente al cementerio municipal, uso que debe ser compatible con el objetivo de recuperación ecológica de todas estas unidades.

C4. <u>SNU con especial protección agropecuaria (SNU-EPA)</u>

El desarrollo urbano de Alcalá ha supuesto en gran medida la destrucción irreversible de un volumen considerable de suelo agrícola de elevada fertilidad. El Plan General propone proteger de forma particular los suelos de mayor productividad agraria, preservando de usos urbanos e industriales el conjunto de unidades ambientales definidas justamente por su especial interés agropecuario, como son las identificadas como 4-A-1 a 4-A-6 y 4-B-1 a 4-B-5.

En materia de usos, esta categoría de suelo debe acoger únicamente los correspondientes a la actividad agropecuaria, o en todo caso, los directamente vinculados a ella como el almacenaje o la guardería de la explotación. En consecuencia, las edificaciones que pueden implantarse en este suelo serán las estrictamente necesarias para el servicio de la producción primaria, sean almacenes o vivienda familiar, ésta última sólo cuando la finca tenga una dimensión mínima (3,5 Has.). En las unidades definidas como 4-A pueden ser autorizables edificaciones y usos de vivero y granja-escuela, a diferencia de las unidades 4-B, donde esta utilización del suelo no es aconsejable.

C5. <u>SNU con protección agropecuaria simple (SNU-PAS)</u>

Esta última categoría de suelo diferenciada se corresponde con las unidades 5-1 a 5-3, e incluye las terrazas altas del Henares, las cuales han recibido tradicionalmente aprovechamientos agropecuarios en cultivos de secano. Su productividad agronómica es de tipo medio, y por tanto interesa que sean también objeto de protección a través del planeamiento con el fin de

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
APR 1994

salvaguardar la actividad agropecuaria tradicional del municipio. No obstante su valor productivo, ciertamente estimable, esta categoría de Suelo No Urbanizable que menor nivel de protección recibe, y por tanto, tiene forzosamente un tratamiento que le aproxima al SNU sin protección. En efecto; al ser las demás categorías de SNU menos aptas que ésta para recibir usos incompatibles con los valores ecológicos y agropecuarios que contienen, el principio del mínimo impacto ambiental obliga a concentrar en este suelo los usos y edificaciones que de una forma u otra buscan y consiguen una localización en el SNU. Lógicamente, éste es también el suelo hacia donde se deberán canalizar los crecimientos urbanos de más largo plazo que el contemplado por el presente Plan.

D - LOS SISTEMAS GENERALES

Los Sistemas Generales del PGOU no se incluyen en ninguna de las clases de suelo anteriores, y se consideran con entidad propia, tratándolos como una clase más de suelo. Es fundamental desligar este suelo de los demás en un Plan General que sustituye a unas NN SS que han tenido un método sui generis de acometer la captación de los Sistemas Generales, y plantear el método regulado legalmente para el planeamiento general, esto es: que los Sistemas Generales no captados se consiguen compensando a sus propietarios en sectores excedentarios del Aprovechamiento Tipo del Suelo Urbanizable, dado que los SS GG tienen un aprovechamiento lucrativo nulo. En realidad, al carecer una Norma Subsidiaria del mecanismo del Aprovechamiento Tipo, la de Alcalá ha tenido que arbitrar un método que permitiera, en todo caso, la captación. En caso contrario, se habría asistido al hecho insólito de una ciudad de esta dimensión regida sólo con Normas, y que no puede captar SS.GG. a pesar de haber propiciado un gran desarrollo de su planeamiento, al menos del residencial.

El método seguido ha sido el reglado por las Normas Urbanísticas de las NN SS, las cuales, en su art. 3.4 (Deberes y cargas urbanísticas) dice que es necesario efectuar las cesiones urbanísticas siguientes:

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
EL TÉCNICO INFORMANTE

"a) Terrenos destinados a sistemas generales que se hallan incluidos en un sector o polígono, en la cuantía definida en los planos de ordenación. Esta cuantía no será nunca inferior al 10% de la superficie bruta de cada sector".

La redacción de este artículo fundamental para la gestión de las NN SS induce a error; pues existen polígonos en los que no hay ningun Sistema General, pero que deben ceder para captar otros Sistemas Generales que constituyen polígonos por sí mismos. Además, ceder el 10% de la superficie bruta del sector no resuelve ningún problema, pues lo que se necesita es suelo lucrativo para compensar áreas de aprovechamiento nulo, y no superficie. Algunos Planes Parciales han interpretado este artículo literalmente, proponiendo la cesión de esa superficie en una determinada parcela dedicada a Sistemas Generales, pero sin atribución de uso alguno, y acumulando la edificabilidad del polígono en el suelo privado. Naturalmente, esto no tiene sentido, pues el Ayuntamiento no necesita suelo sin edificabilidad situado en el interior de un polígono, y en una zona en la que no se prevé ningún Sistema General. Por ello, la interpretación que por parte del Ayuntamiento, se viene haciendo de este artículo, es la siguiente:

- Cada polígono cede un 10% de aprovechamiento lucrativo para compensar sectores de aprovechamiento nulo, además del 10% de cesión obligatoria y gratuita que le correspondía según la Ley del 75.

- Si existe un Sistema General en el interior de un polígono, y este ocupara el 10% de su superficie bruta, se entiende sustituída una cesión por otra. Si ocupara menos del 10%, la diferencia hasta ese porcentaje habrá de cubrirse en el equivalente en edificabilidad lucrativa.

Procedentes de estos P.P. en tramitación, se han obtenido por tanto los Sistemas Generales incluidos en los polígonos correspondientes y además cierta cantidad de suelo, con aprovechamiento lucrativo, para destinarse a la captación de

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
Nº 1004
EL TECNICO INFORMANTE

SS.GG. que se encuentran fuera de ellos.

Por necesidades que veremos más adelante, a la hora de realizar los cálculos del aprovechamiento tipo, que han de recoger la situación particular de cada Plan Parcial, se dividen los SS.GG. en las siguiente categorías:

D1. Sistemas Generales captados

Este grupo comprende aquellos SS.GG. que ya son de titularidad pública, tanto aquellos en pleno funcionamiento (suelo viario, ferrocarril, terrenos docentes de interés general para la ciudad, etc.) como aquellos otros a falta de urbanización, pero cuya cesión está consolidada.

D2. Sistemas Generales captados por los Planes Parciales en tramitación

Ha sido necesario establecer esta categoría de Sistemas Generales cuya designación no es del todo correcta, ya que la cesión de los SS.GG. de Planes Parciales en tramitación en la mayoría de los casos no se ha formalizado, para poderlos excluir de aquellos que se han de captar por medio del aprovechamiento tipo del S.U.P.

Si bien la captación de estos SS.GG. no es todavía un hecho, su compromiso de cesión se encuentra recogida en los respectivos documentos de P.P., conforme al mecanismo anteriormente expuesto que utilizaban las NN.SS., y que es imposible refundir con los que se han de obtener a partir de la redacción del P.G.O.U.

Se considera por tanto captado el suelo de SS.GG. incluido en los P.P. en tramitación, pero por otra parte existe un remanente de aprovechamiento a cuenta de la obtención de SS.GG. exteriores a estos Sectores, con el que sí se cuenta para obtener los SS.GG. a captar por el P.G.O.U.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
AR. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

D3. Sistemas Generales por captar.

Se refiere al suelo clasificado como Sistema General en el Plan General, y que habrá de ser captado a través del mecanismo de Aprovechamiento Tipo, de los Programas de Actuación Urbanística, de la adquisición, de la cesión de otros entes públicos mediante convenio, o de la expropiación, según el caso. Se fragmentan los diferentes Sistemas Generales en unidades funcionalmente coherentes que permitan su adscripción a uno y otro procedimiento de captación, de acuerdo con el estudio del Aprovechamiento Medio, de manera que cada unidad captada permita su ejecución por paquetes útiles en sí mismos: tal un tramo viario que conecte dos zonas entre sí, un suelo para construcción de un equipo que requiere una determinada superficie por debajo de la cual no se puede poner en servicio, etc.

En el Sistema General constituído por la autovía, se deberá respetar la franja de 100 metros de protección que señala la legislación de carretera.

En el plano y fichas de SS.GG. se indican las delimitaciones, cuantificación y mecanismo de captación de cada uno de ellos.

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
MAR. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

## 2. CRITERIOS DE CUANTIFICACION

### A - DIMENSIONAMIENTO DEL PLANO

La cuantificación se ha realizado a través de la superficiación de cada uno de los polígonos que componen el suelo clasificado.

En suelo urbano de aplicación directa las cuantificaciones se han efectuado menos detalladamente, al ser necesario tan sólo obtener sus cifras globales.

Para los polígonos de suelo urbanizable, SS.GG. y Unidades de Ejecución en suelo urbano, se ha efectuado una medición más afinada, imprescindible para la aplicación de los mecanismos de gestión, que se detalla en los Anejos de Fichas de U.E., SS.GG. y Suelo Urbanizable.

#### A1. Las cifras del Plan

Una vez planteada la división del suelo en diversas clases y categorías, se expresan en el siguiente cuadro-resumen, las superficies de cada una de ellas y los porcentajes que representan sobre el total del término municipal.

| C L A S E O C A T E G O R I A | SUPERF.HAS. | % |
|---|---|---|
| A - EL SUELO URBANO (incluso SSGG captados) ... | 1.356,56 | 15,4 |
| A1. SU regulado según su clave ..... | 1.210,79 | 13,7 |
| A2. SU regulado según PERI en ejecución .. | 27,50 | 0,3 |
| A3. SU regulado s/ esp. de su UE ..... | 118,27 | 1,4 |
| B - EL SUELO URBANIZABLE ..... | 1.603,67 | 18,4 |
| B1. Suelo Urbanizable en Tramitación ..... | 624,74 | 7,2 |
| B2. Suelo Urbanizable Prog. 1ª Etapa(AR1). | 445,06 | 5,1 |
| B3. Suelo Urbanizable Prog. 2ª Etapa(AR2). | 148,39 | 1,7 |
| B4. Suelo Urbanizable No Programado..... | 385,48 | 4,4 |
| C - EL SUELO NO URBANIZABLE ..... | 5.387,53 | 61,2 |
| D - LOS SISTEMAS GENERALES (SSGG por captar)... | 452,27 | 5 |
| TOTAL SUELO CLASIFICADO ..... | 8.800,00 | 100 |

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO

Aunque luego se verá cómo esta cuantificación se ajusta a las hipótesis de previsiones de crecimiento, conviene resaltar que no se está duplicando la capacidad para albergar usos en el municipio, sino que, al estar planteada una densidad muy inferior a la del núcleo consolidado, se necesita clasificar este nuevo suelo para albergar el crecimiento en una situación de mayor esponjamiento, captándose además una cantidad importante de Sistemas Generales necesarios para el conjunto de la ciudad.

En realidad, el crecimiento del Suelo Urbano respecto al de las NN.SS. es muy reducido, ya que, aunque existen varios Planes Parciales tramitándose, sólo se han trasvasado a este tipo de suelo el polígono residencial 13B y los industriales 15B, 15C y 33C, ya que, tanto por su situación como por su nivel de desarrollo, se ha visto procedente cambiar de clasificación, al ser inviables sus características actuales para ser desarrollados a través de un Plan Parcial, dado que no podrían satisfacer en su interior las cesiones obligatorias, dado su pequeño tamaño.

En los cuadros que se incluye a continuación se totalizan las cifras de los polígonos que constituyen el Suelo Urbanizable.

TOTAL SUELO URBANIZABLE ETAPA 1

| CODE | SUP Has | PUP EDIF AI | Nº ETT |
|---|---|---|---|
| ZES COL TRTERT | 83.83 | 535.635 | 5.356 |
| CONSERVATO | 16.08 | 160.953 | 1.157 |
| OFIC BAJA DENS. | 35.38 | 612.553 | 7.750 |
| OFIC ALTA DENS. | 8.03 | 28.215 | 135 |
| SUP VIRD | 0.05 | 540 | |
| EQU ENOSERV | 35.50 | 753.832 | |
| EQU CRENTE | 119.32 | 953.345 | |
| EQU TECNOLOG | 57.30 | 500.179 | |
| EQU C PARCELA | 50.33 | 700.277 | |
| EQU ENCUESER | 0.19 | 14.800 | |
| EQU COMPACTO | | | |
| COM SERVICO | 35.41 | 337.119 | |
| TERC COMERCIO | 31.31 | 337.619 | |
| TERC CRENTO | 34.65 | 355.661 | |
| INSTITUCIONAL | | | |
| DEPORTIVO GI* | 5.32 | 35.698 | |
| DEPORTIVO CI* | 58.50 | 5.552 | |
| ESP LIBRES GI* | | | |
| ESP LIBRES SI* | | | |
| SUELCIO | 0.08 | 28.000 | |
| OBRERIA Y DOT. | 511.76 | 650.160 | |
| TOT SUELO LOCE. | 935.49 | 8.737.602 | 13.409 |

| | | |
|---|---|---|
| DOCENTE | 13.36 | 35.008 |
| DEPORTIVO | 34.58 | 116.229 |
| SOCIAL | 35.93 | 130.396 |
| COMERCIAL | 51.33 | 38.828 |
| ESP LIBRES | 178.52 | 788.695 |
| TERRIO | 53.80 | |
| TOT SIST. INT. | 368.32 | 507.732 |
| TOTAL | 1303.81 | 9.245.334 |

TOTAL SUELO URBANIZABLE ETAPA 1 EN TOTAL.

| | | |
|---|---|---|
| DOCENTE | 58.53 | 147.601 |
| DEPORTIVO | 81.20 | 755.533 |
| SOCIAL | 34.21 | 573.361 |
| COMERCIAL | 31.78 | 202.167 |
| ESP LIBRES | 78.39 | 65.693 |
| TERRIO | 52.83 | |
| TOT SIST. INT. | 193.52 | 360.896 |
| TOTAL | 539.17 | 3.002.119 |

TOTAL SUELO URBANIZABLE ETAPA 2 SIN TERR.

| CODE | SUP Has | TOT EDIF AI | Nº ETT |
|---|---|---|---|
| ZES COL TRTERS | 37.61 | 539.675 | 5.356 |
| CONSERVATO | | | |
| OFIC ALTA DENS | 56.53 | 147.601 | 1.607 |
| OFIC BAJA DENS | | | |
| SUP VIRD | | | |
| EQU ENOSERV | 81.20 | 755.533 | |
| EQU CRENTE | 34.21 | 573.361 | |
| EQU TECNOLOG | | | |
| EQU S PARCELA | 31.78 | 202.167 | |
| EQU TRTERSERV | | | |
| EQU COMPACTO | | | |
| EQU CRENTO | 34.30 | 143.121 | |
| TERC COMPACTO | 31.76 | 374.519 | |
| TERC CRENTO | | | |
| INSTITUCIONAL | | | |
| DEPORTIVO GI* | 2.91 | 6.010 | |
| DEPORTIVO CI* | | | |
| ESP LIBRES GI* | | | |
| ESP LIBRES SI* | | | |
| SUELCIO | | | |
| OBRERIA Y DOT. | 377.20 | 696.116 | |
| TOT SUELO LOCE | 658.60 | 3.802.011 | 6.956 |

| | | |
|---|---|---|
| DOCENTE | 15.66 | 52.007 |
| DEPORTIVO | 19.49 | 192.795 |
| SOCIAL | 18.46 | 95.353 |
| COMERCIAL | 7.95 | 37.611 |
| ESP LIBRES | 78.39 | 65.693 |
| TERRIO | 52.83 | |
| TOT SIST. INT. | 193.52 | 360.896 |
| TOTAL | 539.17 | 3.802.119 |

TOTAL SUELO URBANIZABLE ETAPA 2 EN TOTAL

| CODE | SUP Has | TOT EDIF AI | Nº ETT |
|---|---|---|---|
| ZES COL TRTERS | 37.61 | 539.675 | 5.356 |
| CONSERVATO | | | |
| OFIC ALTA DENS. | 38.20 | 165.553 | 1.157 |
| OFIC BAJA DENS. | 8.03 | 28.215 | 136 |
| SUP VIRD | 0.05 | 540 | |
| SPE ENOSERV | | | |
| EQU CRENTE | 53.32 | 119.565 | |
| EQU TECNOLOG | 66.89 | 500.929 | |
| EQU S PARCELA | | | |
| EQU TRTERSERV | 6.22 | 19.300 | |
| EQU COMPACTO | | | |
| EQU CRENTO | 18.66 | 91.697 | |
| TERC COMPACTO | | | |
| TERC CRENTO | 36.65 | 355.751 | |
| INSTITUCIONAL | | | |
| DEPORTIVO GI* | 3.66 | 11.658 | |
| DEPORTIVO CI* | 55.21 | 5.555 | |
| ESP LIBRES SI* | | | |
| ESP LIBRES SI* | | | |
| SUELCIO | | | |
| OBRERIA Y DOT. | 7.00 | 20.000 | |
| TOT SUELO LOCE. | 335.68 | 2.700.571 | 5.358 |

| | | |
|---|---|---|
| DOCENTE | 3.80 | 37.000 |
| DEPORTIVO | 5.03 | 85.035 |
| SOCIAL | 8.54 | 35.551 |
| COMERCIAL | 2.80 | 28.038 |
| ESP LIBRES | 100.79 | 100.087 |
| TERRIO | 19.72 | |
| TOT SIST. INT. | 144.84 | 333.845 |
| TOTAL | 450.30 | 3.035.215 |

TOTAL SUELO URBANIZABLE ETAPA 2

| CODE | SUP Has | SUP EDIF AI | Nº ETT |
|---|---|---|---|
| ZES COL TRTERS | | | |
| CONSERVATO | | | |
| OFIC ALTA DENS. | | | |
| OFIC BAJA DENS. | | | |
| SUP VIRD | | | |
| EQU ENOSERV | | | |
| EQU CRENTE | 6.34 | 63.330 | |
| EQU TECNOLOG | 21.22 | 158.715 | |
| EQU C PARCELA | | | |
| EQU TRTERSERV | 36.66 | 139.410 | |
| EQU COMPACTO | 24.31 | 91.640 | |
| EQU CRENTO | 8.67 | 18.340 | |
| TERC COMPACTO | | | |
| TERC CRENTO | 24.52 | 183.720 | |
| INSTITUCIONAL | | | |
| DEPORTIVO GI* | 5.35 | 43.200 | |
| DEPORTIVO CI* | | | |
| ESP LIBRES GI* | | | |
| ESP LIBRES SI* | | | |
| SUELCIO | | | |
| OBRERIA Y DOT. | | | |
| TOT SUELO LOCE. | 135.36 | 718.351 | |

| | | |
|---|---|---|
| DOCENTE | | |
| DEPORTIVO | 3.65 | 81.600 |
| SOCIAL | 1.52 | 15.385 |
| COMERCIAL | 5.58 | 18.230 |
| ESP LIBRES | 15.31 | 15.022 |
| TERRIO | 15.53 | |
| TOT SIST. INT. | 38.55 | 65.633 |
| TOTAL | 173.23 | 783.973 |

TOTAL SUELO URBANIZABLE TO PROGRAMAR

| CODE | SUP Has | SUP EDIF AI | Nº ETT |
|---|---|---|---|
| ZES COL TRTERS | 3.35 | 36.250 | 250 |
| CONSERVATO | 21.83 | 338.950 | 1657 |
| OFIC ALTA DENS. | 28.55 | 235.500 | 1760 |
| OFIC BAJA DENS. | | | |
| SUP VIRD | | | |
| EQU ENOSERV | | | |
| EQU CRENTE | 24.0557 | 629.424 | |
| EQU TECNOLOG | | | |
| EQU C PARCELA | 25.7612 | 733.005 | |
| EQU TRTERSERV | | | |
| EQU COMPACTO | | | |
| EQU CRENTO | 11.1622 | 55.814 | |
| TERC COMPACTO | | | |
| TERC CRENTO | 13.9953 | 164.964 | |
| INSTITUCIONAL | | | |
| DEPORTIVO GI* | 3.97 | 15.764 | |
| DEPORTIVO CI* | | | |
| ESP LIBRES GI* | | | |
| ESP LIBRES SI* | | | |
| SUELCIO | | | |
| OBRERIA Y DOT. | 350 | 350.000 | |
| TOT SUELO LOCE. | 273 | 3.316.618 | 3767 |

| | | |
|---|---|---|
| DOCENTE | 7 | 63.000 |
| DEPORTIVO | 9 | 72.369 |
| SOCIAL | 5 | 52.634 |
| COMERCIAL | 7 | 38.995 |
| ESP LIBRES | 38 | 38.450 |
| TERRIO | 66 | |
| TOT SIST. INT. | 162 | 261.635 |
| TOTAL | 345 | 3.595.253 |

DOCUMENTO INFORMADO
NO VALIDABLE
EL TECNICO INFORMANTE

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO

Si se comienza por comprobar la satisfacción de las necesidades de suelo estudiadas para albergar el uso residencial, que se ha cifrado en 18.415 viviendas para el Suelo Urbano más el Urbanizable, vemos que, en la ordenación propuesta, la capacidad residencial vacante del Suelo Urbano es de 2.983, esto es, 200 viviendas más que las contabilizadas anteriormente sobre Suelo Urbano en las NN SS, al haberse incorporado el polígono 13B; quedan, pues, 15.432 viviendas para ubicar en el Suelo Urbanizable, que se cubren (con un defecto de 226) con las 15.206 viviendas en que se cifra su capacidad residencial.

En el análisis de necesidades de suelo para albergar actividades productivas, se apunta la necesidad de creación de 180 Has. de nuevo suelo (para usos industriales, terciario y comercial); la cuantificación de superficie del Urbanizable Programado industrial arroja 208 Has. más de las que se clasifican en las NN.SS., lo que cubre la demanda detectada con una holgura de 28 Has.

Otro dato interesante a contrastar, de los incluidos en el cuadro resumen de Suelo Urbanizable, es el porcentaje que representan las cantidades existentes en referencia a su situación respecto al desarrollo del planeamiento parcial:

| | | |
|---|---|---|
| - Porcentaje de suelo adscrito a Suelo Urbanizable Programado en 1ª etapa en tramitación ..... | 625 Has. ... | 39% |
| - Porcentaje de suelo adscrito a Suelo Urbanizable Prog. 1ª Etapa .AR.1.... | 445 Has. ... | 28% |
| - Porcentaje de suelo adscrito a Suelo Urbanizable Prog. 2ª Etapa .AR.2.... | 148 Has. ... | 9% |
| - Porcentaje de suelo adscrito a Suelo Urbanizable No Programado ..... | 385 Has. ... | 24% |

A2. <u>Los aprovechamientos</u>

Interesa ahora, una vez conocidas las grandes cifras del Plan y de cada polígono en particular, expuestas en el punto anterior

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

aproximarse a lo que se podrían denominar los aprovechamientos tipo que desde este Plan General se otorgan a los distintos grupos de Suelo Urbanizable descritos anteriormente.

Las edificabilidades o aprovechamientos tipo de cada grupo son el resultado de dividir las edificabilidades correspondientes (en superficie o en volumen), por la superficie sumatoria de la total de cada grupo y la de los SS.GG. adscritos al mismo.

Los aprovechamientos tipo o edificabilidades se presentan en superficie y volumen por $m^2$. En los cuadros expuestos en el punto anterior, los polígonos mayoritariamente residenciales lo hacen en superficie. Para homogeneizar ambos aprovechamientos se ha transformado el $m^3$ en $m^2$ dividiéndolo por 4. Es lógico, ya que se supone que la altura mínima de una planta industrial es de 4 m. y residencial de 3 metros.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
U. C. MAR. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

APROVECHAMIENTOS DEL SUELO URBANIZABLE

| | | |
|---|---|---|
| (1) SUPERFICIE TOTAL DE SUELO URBANIZABLE..... | 16.036.670 | M2 |
| (2) SUPERFICIE TOTAL DE S.U.P. ..... | 12.181.830 | M2 |
| (3) SUPERFICIE TOTAL DE S.U.P. 1_ ET. EN TRAMITACION ..... | 6.247.397 | M2 |
| (4) SUPERFICIE TOTAL DE S.U.P. 1_ ET. SIN TRAMITACION ..... | 4.450.565 | M2 |
| (5) SUPERFICIE TOTAL DE S.U.P. 2_ ET. ..... | 1.483.870 | M2 |
| (6) SUPERFICIE TOTAL DE S.U.N.P..... | 3.854.840 | M2 |
| (7) SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL DE SUELO URBANIZABLE ..... | 7.404.016 | M2 |
| (8) SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL DE S.U.P..... | 5.898.163 | M2 |
| (9) SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL DE S.U.P. 1_ ET. EN TRAMITACION.... | 3.276.948 | M2 |
| (10) SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL DE S.U.P. 1_ ET. SIN TRAMITACION... | 1.861.310 | M2 |
| (11) SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL DE S.U.P. 2_ ET. ..... | 759.905 | M2 |
| (12) SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL DE S.U.N.P. ..... | 1.505.853 | M2 |
| (13) SUPERFICIE SS.GG. S/SUELO URBANIZABLE..... | 3.893.998 | M2 |
| (14) SUPERFICIE SS.GG. S/S.U.P. ..... | 3.185.578 | M2 |
| (15) SUPERFICIE SS.GG. S/ S.U.P. 1_ ET. ..... | 1.778.139 | M2 |
| (16) SUPERFICIE SS.GG. S/ S.U.P. 2_ ET. ..... | 637.129 | M2 |
| (17) SUPERFICIE SS.GG. CAPTADOS POR P.P. TRAMIT. ..... | 770.310 | M2 |
| (18) SUPERFICIE SS.GG. S/ S.U.N.P. ..... | 708.420 | M2 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| A : | EDIFICABILIDAD EN TOT S. URBLE EN M2/M2 | (7) / (1)+(13) | 0,371 M2/M2 |
| B: | EDIFICABILIDAD EN TOT S.U.P. EN M2/M2 | (8) / (2)+(14) | 0,384 M2/M2 |
| C: | EDIFICABILIDAD EN TOT S.U.P. 1_ ET. M2/M2 | (91+(10) / (3)+(4)+(15) | 0,412 M2/M2 |
| D: | EDIFICABILIDAD EN TOT S.U.P. 2_ ET. M2/M2 | (11) / (5)+(16) | 0,358 M2/M2 |
| E: | EDIFICABILIDAD EN TOT S.U.N.P. M2/M2 | (12) / (6)+(18) | 0,330 M2/M2 |

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

Se observa como la edificabilidad para el S.U.P. es algo superior a 0,4 $m^2/m^2$ siendo la de la 2ª área de reparto algo inferior; esto se debe a que en primera A.R. se eleva la edificabilidad al estar incluidos los P.P. en tramitación que plantean índices superiores a los P.G.O.U.

Más baja todavía es la edificabilidad del S.U.N.P., ya que se condiciona su desarrollo con la obtención de una gran extensión de SS.GG. de espacios libres.

Es importante de nuevo recordar, una vez vistas las cifras, lo que ya se comentó en el Capítulo III: el modelo propuesto en este Plan General de Alcalá no es únicamente fruto de dar satisfacción contable del suelo residencial y para empleo de la población prevista; el territorio tiene, en cualquier caso, una vocación independiente de las cifras. Del diálogo entre ambos factores surge el modelo propuesto, que, en definitiva ofrece una ciudad más esponjada, menos densa, sin espacios intersticiales de Suelo No Urbanizable que, a la postre, no se cultiva y se degrada con actividades incompatibles con el medio (vertederos, etc). Ello implica que, para dar cabida a los volúmenes o superficies de edificación de los diferentes usos sobre una cantidad de suelo mayor a la estrictamente necesaria, las edificabilidades resultantes sean necesariamente menores que las que hasta ahora se habían venido manejando.

## B - CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO

Según hemos visto anteriormente el suelo urbanizable programado se ha dividido en sectores de planeamiento que habrán de desarrollarse mediante la redacción de planes parciales; a su vez, se han delimitado sectores de SS.GG. con aprovechamiento nulo. Con el fin de obtener un reparto equitativo de beneficios y cargas sobre el S.U.P. se aplica, tal como se dispone en la reforma de la L.S., el mecanismo de Aprovechamiento Tipo, asignándose estos sectores a las dos A.R. (cuatrienios) sobre las que se aplica el citado mecanismo.

DOCUMENTO ... DO
EL TECNICO INFORMANTE

Son 27 los sectores con aprovechamiento lucrativo en que se ha dividido el S.U.P. y 32 sectores de SS.GG. La primera A.R. afecta a una extensión de 1.323 Has. de suelo, 1.059 Has. corresponden a sectores con aprovechamiento lucrativo y 264 Has. de SS.GG., la segunda abarca 212 Has., 148 Has. de sectores con aprovechamiento lucrativo y 64 Has. de SS.GG.

En primera A.R., por razones obvias, se incluyen los sectores sobre los que existe planeamiento parcial, en tramitación o aprobado, redactado conforme a las NN.SS. vigentes. El P.G.O.U. recoge los aprovechamientos, cesiones de Sistemas Generales e Interiores y Planes de Etapas fijados en estos P.P. Como ya hemos visto anteriormente en las NN.SS. se establecía un sistema para la obtención de SS.GG., consistente en la creación de una bolsa de suelo formada a partir de las cesiones de un 10% del aprovechamiento lucrativo de cada P.P., además de la cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento. Estas cesiones se han regulado de acuerdo a un estudio de aprovechamiento medio, con asignación de coeficientes de sector y zona, que se realizó con posterioridad a la aprobación de las NN.SS.

Estos P.P. se encuentran en diferentes fases de tramitación y en algunos casos las cesiones para compensación a propietarios de SS.GG., se han comprometido ya para la obtención de un S.G. determinado. No se podrá contar con este aprovechamiento "gastado" para entrar a participar en la compensación de propietarios deficitarios en aprovechamiento en los nuevos cálculos del P.G.O.U.; en cambio el resto de aprovechamiento de cesión "no gastado" debe incluirse con el que corresponde a los nuevos sectores de la etapa, valorándose conforme al cálculo del A.T. del Plan. Evidentemente será necesario el utilizar unos coeficientes correctores, en estas situaciones particulares, de forma que las unidades de aprovechamiento de exceso sobre A.T. coincidan con los $m^2$ edificables de cesión que no se han utilizado todavía.

El cálculo del A.T. se inicia asignando usos globales a las diferentes zonas para fijar las correspondientes intensidades de

DOCUMENTO INFORMADO
NO VINCULANTE
EL TEXTO VINCULANTE

uso. Al haberse llegado en gran parte de los sectores de S.U.P. a realizar un diseño, no vinculante, en el que se definen usos pormenorizados de la ordenación, se plantea la delimitación de las zonas identificando éstas con áreas de ordenanza. En los sectores con P.P. en tramitación se hace lo mismo, recogiendo las superficies y edificabilidades que fijan para cada uso; en los sectores donde no se avanza un esquema de ordenación, se hace un supuesto de reparto de usos a partir del uso dominante propuesto, evaluándose un porcentaje de otros usos tolerados.

Se desglosan así para cada sector la superficie y edificabilidad correspondientes a cada ordenanza, identificándose ordenanza con zona, obteniéndose los aprovechamientos ($m^2$ edificabilidad) lucrativos. En función de las características de cada sector se calculan las cesiones obligatorias de Sistemas Interiores: docente, deportivo, social, comercial, espacios libres y viario.

Se llega a partir de este supuesto de asignación de usos pormenorizados, a fijar el aprovechamiento lucrativo y el global de cada sector expresado en $m^2$. En las zonas industriales donde las edificabilidades generalmente se calculan en $m^3/m^2$, se convierten a $m^2/m^2$ dividiendo éstas por 4.

Para transformar este aprovechamiento ($m^2$) en Unidades de Aprovechamiento que reflejan correcciones por localización y uso, se aplican a cada sector y zona (ordenanza) un coeficiente corrector que se justificará más adelante.

Repartiendo el total de Unidades de Aprovechamiento que suman los sectores de cada etapa, entre la superficie de suelo de éstos más el de los SS.GG. de la A.R., se obtiene su Aprovechamiento Tipo (A.T.) en U.A./$m^2$. El mismo cálculo se realiza para el total del S.U.P.

Las Unidades de Aprovechamiento a que tienen derecho los propietarios de un sector lucrativo o de SS.GG., son el 85% del A.M. aplicado a la superficie del sector, siendo el 15% restante de cesión obligatoria a favor del Ayuntamiento.

DOCUMENTO INFORMADO

Con el exceso de aprovechamiento que tengan los sectores superior al tipo, se compensará a los que no lleguen a éste y a los propietarios de SS.GG. con aprovechamiento cero, que tienen también derecho al 85% del A.T. aplicado a su superficie.

Se ha aplicado 0,5 como coeficiente de sector de 1ª A.R. en general, exceptuando a los P.P. en tramitación en los que se ajusta éste, para que sus excesos de aprovechamiento se correspondan con los compromisos fijados con anterioridad al P.G.O.U.. Al Sector 101 (Garena) se le sube el coeficiente a 0,67, dada la naturaleza singular de los usos que alberga. En segunda etapa se aplica el 0,75 a aquellos sectores industriales que se encuentran entre zonas urbanizadas y además se van a ver beneficiados por la realización del Distribuidor Regional Oriental, manteniéndose el 0,5 para los restantes.

Los coeficientes de zona fijados según la rentabilidad de los usos que albergan son los siguientes:

. RESIDENCIAL COLECTIVA INTENSIVA ..... 0,8
. CONDOMINIO..... 0,9
. UNIFAMILIAR ALTA DENSIDAD..... 0,9
. UNIFAMILIAR BAJA DENSIDAD ..... 1,0
. V.P.O. ..... 0,4
. INDUSTRIAL NIDO..... 0,7
. INDUSTRIAL ADOSADA ..... 0,6
. INDUSTRIAL EXENTA ..... 0,5
. INDUSTRIAL TECNOLOGICA ..... 0,6
. INDUSTRIAL GRAN PARCELA ..... 0,5
. INDUSTRIAL EXTENSIVA ..... 0,5
. COMERCIAL COMPACTO ..... 0,8
. COMERCIAL EXENTO ..... 0,9
. TERCIARIO COMPACTO ..... 0,8
. TERCIARIO EXENTO ..... 0,9
. DEPORTIVO GRADO 1 ..... 0,2
. DEPORTIVO GRADO 2 ..... 0,08
. ESPACIOS LIBRES GRADO 1 ..... 0,2
. ESPACIOS LIBRES GRADO 2 ..... 0,2
. HOTELERO ..... 0,9
. UNIVERSIDAD Y BOTANICO ..... 1,0

Para un mejor entendimiento de como se han obtenido el aprovechamiento de cada sector, A.R. y S.U.P. se incluye a

DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

continuación un hoja de cálculo tipo, sobre la que se han vertido los datos correspondientes, reflejándose las operaciones realizadas.

ALCALA DE HENARES. PGOU. MEMORIA DE ORDENACION.

DOCUMENTO INFORMADO
6 MAR. 1984
EL TECNICO INFORMANTE

Superficie de la zona en M2 — Sup edificable de la zona en M2 — Coeficientes correctores de sector y zona — Edificabilidad de la zona en M2/M2 — Numero de viviendas — Unidades de aprvechaeiento correspondientes a zona

| SECTOR | ZONA | SUP M2 | EDIF M2/M2 | SUP EDIF M2 | N_ VIV | COEF.SECTOR | COEF. ZONA | UD.APROV |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| N_ | RES COL INTENS | (A) | (B) | (C)=A*B | (V) | (D) | (E) | (F)=C*D*E |
| | CONDOMINIO | (A) | (B) | (C)=A*B | (V) | (D) | (E) | (F)=C*D*E |
| | UNIF INTENSIVA | (A) | (B) | (C)=A*B | (V) | (D) | (E) | (F)=C*D*E |
| | UNIF EITENSIVA | (A) | (B) | (C)=A*B | (V) | (D) | (E) | (F)=C*D*E |
| | INB NIDO | (A) | (B) | (C)=A*B | (V) | (D) | (E) | (F)=C*D*E |
| | IND ADOSADA | (A) | (B) | (C)=A*B | (V) | (D) | (E) | (F)=C*D*E |
| | IND EXENTA | (A) | (B) | (C)=A*B | (V) | (D) | (E) | (F)=C*D*E |
| | IND TECNOLOG | (A) | (B) | (C)=A*B | (V) | (D) | (E) | (F)=C*D*E |
| | IND G PARCELA | (A) | (B) | (C)=A*B | (V) | (D) | (E) | (F)=C*D*E |
| | IND EITENS | (A) | (B) | (C)=A*B | (V) | (D) | (E) | (F)=C*D*E |
| | COM COMPACTO | (A) | (B) | (C)=A*B | (V) | (D) | (E) | (F)=C*D*E |
| | COM EIENTO | (A) | (B) | (C)=A*B | (V) | (D) | (E) | (F)=C*D*E |
| | TERC COMPACTO | (A) | (B) | (C)=A*B | (V) | (D) | (E) | (F)=C*D*E |
| | TERC EIENTO | (A) | (B) | (C)=A*B | (V) | (D) | (E) | (F)=C*D*E |
| | INSTITUCIONAL | (A) | (B) | (C)=A*B | (V) | (D) | (E) | (F)=C*D*E |
| | DEPORTIVO G1_ | (A) | (B) | (C)=A*B | (V) | (D) | (E) | (F)=C*D*E |
| | DEPORTIVO G2_ | (A) | (B) | (C)=A*B | (V) | (D) | (E) | (F)=C*D*E |
| | ESP LIBRES G1_ | (A) | (B) | (C)=A*B | (V) | (D) | (E) | (F)=C*D*E |
| | ESP LIBRES G2_ | (A) | (B) | (C)=A*B | (V) | (D) | (E) | (F)=C*D*E |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| TOT SUELO LUCR. | (I)=SUMA(A) | (K)=J/I | (J)=SUMA (C) | (Z)=SUMA(V) | (U)=SUMA(F) |
| DOCENTE | (L) | (M) | (N)=L*M | | |
| DEPORTIVO | (L) | (M) | (N)=L*M | | |
| SOCIAL | (L) | (M) | (N)=L*M | | |
| COMERCIAL | (L) | (M) | (N)=L*M | | |
| ESP LIBRES | (L) | (M) | (N)=L*M | | |
| VIARIO | (L) | (M) | (N)=L*M | | |
| TOT SIST. INT. | (O)=SUMA(L) | (Q)=P/O | (P)=SUMA(N) | | |
| TOT POLIGONO | (R)=I+O | (T)=S/R | (SI=J+P | (Z) | (U) |

DATOS APROVECHAMIENTO DEL POLIGONO

| SECTOR | N_ | SUP M2 | EDIF M2/M2 | SUP EDIF M2 | N_ VIV | UD.AP SECT | AM SECTOR | AM ETAPA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ADSC. S. URBLE. TRAMIT 1_ ET | | | | | | | | |
| ADSC. S.U.P. 1_ ETAPA | | (R) | (T) | (S) | (Z) | (U) | (U)/(R) | (X) |
| ADSC. S.U.P. 2_ ETAPA | | | | | | | | (X) |
| ADSC. S.U.N.P. | | | | | | | | |

APROVECHAMIENTO S/AM..... (Y)=R*X UA
APROVECHAMIENTO SECTOR S/PLAN..... (U) UA
85% PROPIETARIOS SECTOR..... S/(Y) UA
15% CESION AYTO ..... S/(U) UA

DIF. PARA TRANSFERENCIAS DISPONIBLE.... (U)-(Y) UA
U. AP. PARA PROPIETARIOS CON AP.< A.M. UA
U. AP. PARA PROPIETARIOS DE SS.GG..... UA

Aprovechaeiento tipo del sector U.A.sect/Sup sector

Aprovechaeiento tipo de etapa U.A.etapa/Sup etapa (inc. sist. generales)

En los anejos nº 3 y 4 se incluyen los cuadros de cálculo del aprovechamiento tipo correspondientes a cada polígono. A continuación se exponen los datos que totalizan los aprovechamientos de Suelo Urbanizable.

DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO INFORMANTE

TÉCNICO INFORMANTE

ALCALA DE HENARES. PGOU. ANEJOS A LA MEMORIA. 3- CALCULO DEL AJTIPO EN EL SUELO URBANIZABLE.

| USO/TIPOLOGIA | SUP M2 | EDIF M2/M2 | SUP EDIF M2 | N. VIV | COEF. SECTOR | SUP EDIF | UD.APROV |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| RES COL INTERS | 253569 | 0,500 | 613675 | 5182 | | | |
| CONDOMINIO | 142075 | 1,000 | 142075 | 995 | | | |
| UNIF ALTA DENS. | 743978 | 1,000 | 606476 | [illegible] | | | |
| UNIF BAJA DENS. | 80700 | 0,350 | 28[illegible] | 736 | | | |
| IND NIDO | 5540 | 0,750 | 540 | | | | |
| IND ADOSADA | 298405 | 1,000 | 317267 | | | | |
| IND EXENTA | 1762457 | 0,750 | 1263263 | | | | |
| IND TECNOLOG | 579090 | 0,750 | 434250 | | | | |
| IND G PARCELA | 631350 | 0,500 | 455125 | | | | |
| IND EXTENSIVA | 242620 | 0,400 | 97448 | | | | |
| COM COMPACTO | | 0,200 | | | | | |
| COM EXENTO | 524479 | 0,500 | 273871 | | | | |
| TERC COMPACTO | 117355 | 0,700 | 159678 | | | | |
| TERC EXENTO | 696165 | 0,750 | 516422 | | | | |
| INSTITUCIONAL | | 1,000 | | | | | |
| DEPORTIVO G1_ | 121770 | 0,800 | 71236 | | | | |
| DEPORTIVO G2_ | 584703 | 0,010 | 5847 | | | | |
| ESP LIBRES G1_ | | 0,100 | | | | | |
| ESP LIBRES G2_ | | 0,050 | | | | | |
| HOTELERO | 569785 | | 549785 | 4416 | | | |
| UNIVERS Y BOT. | 3710572 | | 981291 | | | | |
| TOT SUELO LUCR. | 11260529 | 0,589 | 6536494 | 15404 | | | |
| DOCENTE | 250120 | 1,000 | 159316 | | | | |
| DEPORTIVO | 330373 | 0,800 | 194379 | | | | |
| SOCIAL | 201109 | 1,000 | 187936 | | | | |
| COMERCIAL | 147664 | 0,700 | 108913 | | | | |
| ESP LIBRES | 2334958 | 0,100 | 210143 | | | | |
| VIARIO | 1511715 | | | | | | |
| TOT SIST. INT. | 4776141 | | 860406 | | | | |
| TOT URBANIZABLE | 16036670 | 0,461 | 7396980 | 15404 | | | |

TOTAL APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANIZABLE

| | SUP M2 | EDIF M2/M2 | SUP EDIF M2 | N. VIV | UD.AP ETAP | M2 SSGG ET | A.T. UA/M2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| TOT. S. URBLE. TRANSIT 1_ E | 6247297 | 0,520 | 3248353 | 8535 | 643621 | | |
| ADSC. S.U.P. ETAPA 1(AR1) | 4450563 | 0,421 | 1875649 | 2817 | 628348 | 1778139 | 0,1020 |
| ADSC. S.U.P. ETAPA 2(AR2) | 1483870 | 0,512 | 759505 | | 252220 | 637129 | 0,1169 |
| TOT. S.U.P. | 12181830 | 0,483 | 5883907 | 11352 | 1524182 | 2415268 | 0,1044 |
| ADSC. S.U.N.P. | 3054840 | 0,397 | 1213073 | 4052 | | 708420 | |

APROVECHAMIENTO S/APR. TIPO..... 1267133 UA
APROVECHAMIENTO SECT S/PLAN..... 1524182 UA
85% S/AT PROPIETARIOS SECTOR..... 1077063 UA
15% CESION AYTO S/AP.PLAN ..... 226627 UA

DIF.PARA TRANSFERENCIAS DISPONIBLE... 229918 UA
U. AP. PARA PROPIETARIOS CON AP.< A.T 11426 UA
U. AP. PARA PROPIETARIOS DE SS.EE.... 218492 UA

ALCALA DE HENARES. ANEJOS A LA MEMORIA. 4- CALCULO DE APROVECHAMIENTO DE SSGG

| AREA | TIPO DE SUELO | SUP M2 | A.T. ETAPA | UD. APROV |
|---|---|---|---|---|
| TOT SS GG | ESF LIBRES | 2797258 | | |
| | EQUIPAMIENTO | 401506 | | |
| | VIARIO-RED | 1393411 | | |
| | SERVICIOS | 330519 | | |
| ADSC. S.U.P. ETAPA1(AR1) | | 1776139 | 0,1020 | 154092 |
| ADSC. S.U.P. ETAPA2(AR2) | | 637129 | 0,1169 | 64400 |
| ADSC. S.U.N.P. | | 708420 | | |
| CAPTADO PE TSAR1 | | 770310 | | |
| A CAPTAR EN U.P. S.U. | | 32490 | | |
| A CAPTAR POR C.A.P. | | 355446 | | |
| CAPTAR POR EXPROPIACION | | 334760 | | |
| TOTAL SIST. GENERALES | | 4552694 | | 218492 |

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

## *C - REDES DE SERVICIOS. CARACTERISTICAS Y PROPUESTAS BASICAS.

### C1. Abastecimiento de agua.

Conforme a las previsiones expuestas en el pronóstico de desarrollo urbano, la población proyectada para el año 1998 se cifra en 179.565 habitantes, que, con una dotación de 400 l/hab y día, representa un caudal medio de consumo de agua potable de 831,32 l/seg.

Según se ha reseñado en el documento de diagnóstico, este caudal puede ser suministrado sin problemas por la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, con el condicionante de que la capacidad de la planta potabilizadora de Mohernando está limitada a 1.200 l/seg, lo que obligará a que el porcentaje de agua asignada a Alcalá por parte de esta planta deba ser del 70% de sus posibilidades si éstas no son ampliadas en un futuro.

La red de distribución existente presenta características funcionales adecuadas para el servicio de los sectores ya consolidados, con excepción de determinados tramos realizados con fibrocemento de corto timbraje cuya sustitución deberá irse acometiendo gradualmente, pero el desarrollo del suelo urbanizable (especialmente en lo tocante a los sectores 35, 36, 41, y a todos los de suelo industrial Oeste), cuya demanda se cuantifica en el cuadro adjunto, exige la implantación de una arteria distribuidora, a realizar con tubería de 800 mm $\phi$, que abastezca e interconecte las diferentes redes sectoriales, conformando el eje nuclear de su futuro entramado, al tiempo que cierra malla con la red existente, completándola y mejorando las condiciones generales de suministro.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO

| SECTOR | USO CARACT. | SUP. (M2) | Nº VIV. | CAUDAL MEDIO (l/seg) |
|---|---|---|---|---|
| 21E | RESIDENC. | 248.550 | 682 | 13 |
| 25 | INDUSTR. | 329.934 | -- | 16 |
| 26 | INDUSTR. | 401.179 | -- | 20 |
| 28C | INDUSTR. | 143.300 | -- | 7 |
| 30B | INDUSTR. | 198.587 | -- | 10 |
| 30C | INDUSTR. | 248.702 | -- | 12 |
| 30D | INDUSTR. | 160.869 | -- | 8 |
| 31B | INDUSTR. | 267.361 | -- | 13 |
| 32C | INDUSTR. | 365.429 | -- | 18 |
| 33D | INDUSTR. | 121.159 | -- | 6 |
| 34A | RESIDENC. | 222.127 | 703 | 13 |
| 35 | RESIDENC. | 174.121 | 900 | 17 |
| 36 | RESIDENC. | 659.027 | 3.500 | 65 |
| 41 | RESIDENC. | 439.822 | 3.174 | 59 |
| 42B | INDUSTR. | 194.738 | -- | 10 |
| 42D | INDUSTR. | 155.700 | -- | 8 |
| 46 | INDUSTR. | 588.056 | -- | 29 |
| 100 | INDUSTR. | 443.095 | -- | 22 |
| 101 | RESIDENC. | 2.112.960 | 377 | 7 |
| 102 | INDUSTR. | 907.500 | -- | 45 |
| 103 | RESIDENC. | 264.394 | 998 | 18 |
| 104 | INDUSTR. | 432.000 | -- | 22 |
| 105 | TERCIAR. | 158.750 | -- | 8 |
| 106 | INDUSTR. | 137.000 | -- | 7 |
| 107 | INDUSTR. | 176.000 | -- | 9 |
| 108 | INDUSTR. | 510.692 | -- | 26 |
| 109 | INDUSTR. | 265.200 | -- | 13 |
| 110 | INDUSTR. | 129.336 | -- | 6 |
| 111 | INDUSTR. | 133.799 | -- | 7 |
| 112 | INDUSTR. | 75.300 | -- | 4 |
| 113 | INDUSTR. | 339.450 | -- | 17 |
| 114 | RESIDENC. | 702.700 | 2.000 | 37 |
| 115 | RESIDENC. | 878.700 | 2.774 | 51 |
| 116 | INDUSTR. | 116.000 | -- | 6 |
| 117 | INDUSTR. | 156.800 | -- | 8 |
| TOTAL SUELO URBANIZABLE: | | | 15.108 | 637 |

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
0 9 MAR. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

La actual capacidad de los depósitos reguladores existentes (26.400 $m^3$) equivale a algo más de ocho horas del consumo medio en el año horizonte, lo que supone un escaso margen de garantía de servicio no sólo frente a posibles interrupciones accidentales en la traída de aguas, sino considerando la hipótesis de consumos punta estacionales elevados. En consecuencia, deberá aumentarse la capacidad de los depósitos de regulación un mínimo de 10.000 $m^3$ adicionales.

El reflejo gráfico de estas propuestas se presenta en el plano nº9, en conjunto con el trazado de la red básica existente.

C2. Saneamiento.

La construcción de los colectores previstos en el Plan de Saneamiento de la ciudad, iniciada a partir de 1982 y prácticamente concluída en la actualidad, así como la entrada en servicio de las dos estaciones depuradoras, ha posibilitado el saneamiento de la gran mayoría del suelo calificado en las Normas Subsidiarias de 1981. La superficie de las cuencas vertientes consideradas a tal efecto por el Plan y los colectores asignados para el desagüe final de las mismas son los siguientes:

| CUENCA | SUBCUENCA | SUPERFICIE | COLECTOR |
|---|---|---|---|
| 1 | 1.1 | 124 Ha. | Bañuelos, Industrial. |
| | 1.2 | 380 Ha. | Industrial. |
| | 1.3 | 370 Ha. | Industrial. |
| 2 | 2.1 | 175 Ha. | Colector Sur. |
| | 2.2.1 | 223 Ha. | Colector Sur. |
| | 2.2.2 | 346 Ha. | Colector Sur. |
| 3 | 3.1 | 292 Ha. | Caño Gordo a Colector Sur. |
| | 3.2 | 551 Ha. | Colector Sur. |
| 4 | -- | 338 Ha. | Interior ciudad |
| | TOTAL | 2.799 Ha. | |

191
DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
1994
EL DIRECTOR GENERAL

El suelo que se califica como urbano y urbanizable en el presente Plan General, se mantiene dentro de los límites de estas ordenanzas excepto en lo tocante a los nuevos sectores de suelo urbanizable 114 y 115 ("Los Espartales") para uso residencial que suponen una superficie añadida de 142 Has. con alto coeficiente de escorrentía a la subcuenca 2.2.2. Ello significa que, si los parámetros considerados a la hora de proyectar los colectores realizados cumplimentando el Plan de Saneamiento se corresponden suficientemente con la realidad hidrológica de las áreas que deben desaguar, la red de colectores existentes constituye base suficiente para el saneamiento del desarrollo urbano proyectado mediante la conexión a esta red básica de las diferentes redes sectoriales a ejecutar durante el desarrollo de las obras de urbanización, con excepción de la citada subcuenca 2.2.2 que estudiaremos a continuación.

En esta subcuenca, además de los sectores 114 y 115 se integran los 5B, 5E, 6B, 23, 34A, 35, 36 y 41. Su desagüe teórico debía realizarse a través del colector de Teatinos hasta el colector Sur, y decimos teórico porque, estando desaguando en la actualidad por Teatinos un área que no llega al tercio de la global asignada al mismo, entra en carga con relativa frecuencia; esta insuficiencia ha provocado que el saneamiento del polígono 41 se haya tenido que proyectar desaguando al colector Industrial Oeste, lo que, de llevarse a efecto con carácter generalizado para el resto de las actuaciones residenciales de la subcuenca, estimamos hipotecaría la puesta en uso de sectores industriales aún no desarrollados y afectos a éste colector, que ha sido dimensionado considerando exclusivamente los vertidos de las cuencas al Oeste del Camarmilla.

Una solución para el desagüe de la subcuenca 2.2.2 podría pasar por la realización, siguiendo la margen izquierda del Camarmilla, de un colector paralelo al Industrial Oeste que comenzase a la altura de Los Espartales y evacuase los efluyentes de los sectores 114, 115, 36 y 41 hasta el colector de enlace entre ambas depuradoras.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TÉCNICO INFORMANTE

La topografía del área abarcada por parte de los sectores 32c, 101, 102 y 103 y la ordenación prevista para los mismos aconsejan la prolongación del Colector de Bañuelos en dirección Norte para desaguar el área comprendida entre la ferrovía y la ya servida por el colector de la carretera de Ajalvir.

La actuación residencial del sector 103 ("La Rinconada") deberá desaguar al colector Sur, que discurre a no demasiada profundidad con relación a la cota del terreno natural que constituye la plataforma del Sector, lo que originará la necesidad de que en su Proyecto de Urbanización se ajusten cuidadosamente las rasantes de la red viaria y se adopten las medidas técnicas pertinentes teniendo en cuenta este factor y el hecho de que parte del área es susceptible de inundación para la avenida de período de retorno 500 años.

La actual ubicación del desagüe del aliviadero de la E.D.A.R. junto a la presa de las Armas, aguas arriba de la isla, resulta difícilmente conciliable con el uso asignado para este paraje al que se pretende regenerar y convertir en parque fluvial, por lo que se propone el traslado de este punto de vertido aguas abajo de la isla de las Armas.

C3. <u>Energía Eléctrica</u>

El suministro de Energía Eléctrica a Alcalá se realiza por dos compañías: Unión Eléctrica - Fenosa e Hidroeléctrica Española, que se tienen repartido el territorio, correspondiendo, en términos generales, a la primera de ellas servir a las áreas emplazadas al Sur de la línea ferroviaria.

En la zona de influencia de Unión-Fenosa únicamente se planea el desarrollo de una nueva actuación: el polígono de La Rinconada con 998 viviendas, que cuenta por su borde con líneas de MT de las que realizar su alimentación. Por tanto, la infraestructura general de esta compañía en Alcalá no va a experimentar grandes modificaciones.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
TÉCNICO

En el caso opuesto se encuentra Hidroléctrica Española, en cuyo dominio se desarrollará la gran mayoría del crecimiento urbano planeado para la ciudad, tanto residencial como industrial y de servicios. De acuerdo con los índices básicos de demanda considerados por la compañía: 80 kw/Ha. para uso industrial y 1 kw/abonado a nivel de centro AT/MT, más 10.000 Kw para atender a la demanda institucional, en 1998 deberá estar en condiciones de atender a una demanda que superará los 50.000 kw. Dado que la capacidad de la SE actual es de 40 MVA, y aún contando con la reserva disponible en la ETD de Meco, la construcción prevista por esta compañía de una nueva subestación se revela necesaria a todas luces; no obstante la ubicación inicialmente barajada por la compañía para esta subestación, junto al río Torote, en un área a la que se planea dotar del uso dominante deportivo-recreativo, no resulta ser la más adecuada; máxime teniendo en cuenta la lejanía de los focos principales de demanda.

Hay que reseñar asimismo que el trazado de dos líneas aéreas existentes de 45 KV y una de 20 KV resultan incompatibles con la ordenación que se propone para el desarollo de la actuación residencial de los Espartales y el Parque de Ocio La Garena por lo que deberá preverse su enterramiento y/o retranqueo, como ya se ha efectuado en el Proyecto de Urbanización del polígono 41.

## C4. GAS COMBUSTIBLE

La existencia del gasoducto de Madrid, que sigue un trazado prácticamente adyacente al de la autovía en las proximidades del núcleo de Alcalá, posibilita la dotación de gas natural a la ciudad, ampliando la red ya en embrión iniciada para abstecer a las principales industrias implantadas y extendiéndola tanto a los sectores industriales del Oeste como a las áreas residenciales de Espartales, Teatinos y Sureste, que serían suministradas en régimen de M.P. "B".

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

## D - JUSTIFICACION DE LAS DOTACIONES

### D1. Sistemas Generales de espacios libres

En el PGOU se clasifica, como suelo de Sistemas Generales de Espacios Libres destinados a parques públicos y zonas verdes, un total de 2.777.592 $m^2$. Esta superficie se divide en cuatro categorías, dependiendo de la casuística de cada suelo:

- Suelo de SS.GG. consolidado en áreas de Suelo Urbano: 117.680 $m^2$ (incluye el parque O'Donnell y ribera del Henares-Area de El Val).

- Suelo de SS.GG. a captar en áreas de Suelo Urbano: 27.000 $m^2$ (suelo libre del Palacio Arzobispal).

- Suelo de SS.GG. captado en áreas de Suelo Urbanizable de las NN.SS.: 112.625 $m^2$ (parque de La Isla y suelo obtenido en convenios sobre polígono 39B y campo arqueológico).

- Suelo de SS.GG. a obtener con el desarrollo de los Planes Parciales en tramitación con anterioridad a la aprobación del P.G.O.U.: 252.031 $m^2$ (en los polígonos 25, 26, 30C, 32C 34A, 36, 41 y 42B).

- Suelo de SS.GG. a obtener con el desarrollo del resto del Suelo Urbanizable: 2.268.256 $m^2$ (mediante el mecanismo del aprovechamiento medio y cesión de la C.A.M. en el caso de los viveros).

De estos cinco grupos, el suelo correspondiente a los SS.GG. incluidos en los tres primeros ya se contemplaba en las anteriores Normas Subsidiarias como suelo de Sistemas Generales. Del cuarto grupo, aproximadamente un 50% también tenía la consideración de suelo destinado a parques y jardines y otro tanto (aproximadamente 106 Ha.) es de nueva clasificación, incluyendo en la misma el pasillo verde del Camarmilla, los parques del puente Zulema-La Rinconada, y la Isla del Colegio.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO

Según el art. 12.1-b de la Ley del Suelo, habrá de destinarse a parques públicos y zonas verdes una proporción no inferior a 5 $m^2$ por habitante.

Teniendo en cuenta que este Plan General tiene una capacidad teórica máxima de 230.595 habitantes, correspondientes a un número total de 72.061 viviendas (3,2 hab/viv), se obtiene el siguiente ratio:

$$\frac{\text{sup. SS GG para parques y jardines}}{\text{población teórica máxima}} = \frac{2.777.592\ m^2}{230.595\ hab.} = 12,58\ \frac{m^2}{hab.}$$

Es decir, más del doble del suelo mínimo requerido por la Ley.

Conviene recordar aquí que la población prevista para el año horizonte de vigencia del Plan es de aproximadamente 180.000 habitantes. La cifra de población más arriba empleada resulta de suponer colmatado en su totalidad el suelo de holgura clasificado, así como la ocupación del 100% de las viviendas, situación claramente improbable, por lo que la proporción de $m^2$ de suelo destinado a parques y jardines será incluso mayor.

D2. Sistemas Generales de Equipamientos

La Ley del Suelo no marca superficies mínimas a reservar, por el Plan General, de suelo de SS GG para equipamiento comunitario ni para centros públicos. Por otra parte, todo el Suelo Urbanizable ha de cumplir, para su desarrollo, con unas cesiones de suelo para centros docentes y servicios de interés público y social.

No obstante, se han clasificado 401.506 $m^2$ de suelo de SS.GG. para equipamiento comunitario, correspondiendo la mayor parte de esta superficie a suelo de los polígonos 26 (para la segunda ciudad deportiva), 115 (para la tercera ciudad deportiva) y 37 (destinado a grandes equipamientos urbanos, como plaza de toros, auditorio, etc.).

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

Todo este suelo se obtendrá con el desarrollo del Suelo Urbanizable:

- 101.606 $m^2$ en suelo incluído en los P.P. en tramitación.
- 200.000 $m^2$ en Suelo Urbanizable Programado de 1ª etapa.
- 89.900 $m^2$ en Suelo Urbanizable Programado de 2ª etapa.
- 10.000 $m^2$ en Suelo Urbanizable No Programado.

El P.G.O.U. clasifica, además, 227.000 $m^2$ de suelo para SS.GG. de Servicios Urbanos junto a la autovía y 51.480 $m^2$ para SS.GG. Ferroviarios.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

## V - LA INSTRUMENTACION DEL PLAN

Esta última parte de la Memoria de Ordenación pretende ofrecer una explicación general del modo en que se han concebido los mecanismos de este Plan General, en especial aquellos que, en la práctica diaria, habrán de ser los más consultados, a saber: las Normas Urbanísticas y los planos. Los restantes instrumentos (Programa de Actuación, Estudio Económico-Financiero) disponen de sus correspondientes Memorias explicativas. El paso de unas Normas Subsidiarias de planeamiento a una figura de rango superior; el mayor detalle concedido al estudio de las partes del municipio y, en fin, la mayor experiencia acumulada sobre Alcalá, unida a unos cada vez mayores niveles de exigencia por parte de las autoridades locales y regionales, exigen un documento más minucioso en la justificación de sus propuestas y en la regulación de los derechos y de los deberes de cada uno. Pero por cierto que no debe confundirse un mayor nivel de exigencia con una mayor farragosidad del instrumento, siendo así que todo el esfuerzo se encamina a que su utilización sea sencilla y clara. El contraste permanente de lo que se ha ido produciendo con los Servicios Técnicos Municipales, que han de manejar en adelante el Plan General, debe presuponer que el documento se concibe en modo afinado para el uso al que se dedica, y proporcionado en su concepción a la capacidad de gestión municipal prevista.

### 1. CRITERIOS PARA LAS NORMAS URBANISTICAS

Las Normas integran, en un único documento, diversos aspectos normativos que, en ocasiones, reciben un tratamiento más disperso en la gestión. Se han incluído en Normas las experiencias y recomendaciones que han visto últimamente la luz, y que proceden de diferentes entes, pero reorganizándolas de forma que el cuerpo normativo disponga de una lógica en su estructura que lo haga manejable. Así, se incluyen las disposiciones para los Catálogos de planeamiento, recientemente editadas por la Dirección General de Arquitectura de la Consejería de Política Territorial de la CAM; se recogen los criterios -siempre que los mismos se han considerado adecuados al caso alcalaíno- del Documento de

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
1994
EL TECNICO INFORMANTE

Discusión para la elaboración de una ordenanza tipo en polígonos industriales, elaborado por la Oficina de Planeamiento Territorial de la CPT; y la modificación de la ordenanza para la Protección Arqueológica, elaborada conjuntamente con el equipo de arqueólogos de la Consejería de Cultura y Deportes de la CAM. Pero todo ello se hilvana en un documento que se pretende sin solución de continuidad.

Se concede en estas Normas una especial importancia al tratamiento del detalle de las especificaciones, estableciendo una doble situación, que permite atenerse a lo regulado o hacer ciertas propuestas alternativas siempre que se pueda demostrar la conveniencia de las mismas. Se pretende que el acto reglado no coarte aportaciones de calidad, pero evitando, en todo caso, la discrecionalidad. Ello afecta, sobre todo, a la normativa de protección estética y al caracter vinculante o no vinculante de las propuestas gráficas del Plan General.

La más o menos clásica consideración de cualquier estructura normativa supone que las Normas tendrán un cáracter (y un desarrollo del detalle) de ordenanzas en Suelo Urbano, pero serán orientadoras de las que, en Suelo Urbanizable, puedan aportar los Planes Parciales. Esto proporciona, en ocasiones, un empedrado normativo de difícil gestión que a veces arroja deplorables resultados en el desarrollo del planeamiento, puesto que, incluso bajo la común estructura de las Normas Urbanísticas, dos sectores contiguos pueden desarrollar ordenanzas que, mediante el detalle o el hábil sorteo de la norma, desvirtúen el espíritu de esta en diferentes direcciones, de manera que, por vía de ejemplo, podría suceder que una calle compartida a ambos lados de su eje por dos sectores (si se diese el caso), pudiera tener dos frentes de fachada sometidos a diferente regulación.

Esta situación no es deseable, pues si desde el Plan General se están ofreciendo detallados aspectos morfológicos, otro tanto habrá que hacer con la normativa, de manera que no haya solución de continuidad entre ordenanzas y normas; así, las Normas Urbanísticas del Plan General pueden tener la consideración de

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
1994
EL TÉCNICO DOCUMENTANTE

Ordenanzas de Edificación cuando el Suelo Urbanizable adquiera la condición de solar. Hay varias Ordenanzas que se han desarrollado en la normativa que ni siquiera son ahora profusamente aplicables, pues en las NN SS no se contemplaban las tipologías que intentan producir. Así, y sin que ello suponga obligatoriedad, los Planes Parciales pueden recoger de las Normas Urbanísticas las Ordenanzas que les sean de aplicación, lo que, sin moderar el grado de maniobra del Plan Parcial, redunda en beneficio de conseguir los objetivos propuestos en el Plan General y simplifica grandemente la tarea de gestión, al no tener que interpretar, cada vez que se presenta a trámite un nuevo Plan Parcial, ordenanzas nuevas. Han de entenderse las Normas Urbanísticas como techos de las Ordenanzas de los futuros Planes Parciales, los cuales deberán matizar, en todo caso, aspectos específicos no contemplados en aquellas, y proponer nueva cobertura normativa cuando surjan nuevas propuestas tipológicas. No se olvide que el troceo de la ciudad en diferentes clases de suelo, su desarrollo a través de diferentes figuras de planeamiento, etc., son convenciones útiles para la gestión urbanística, pero deben subordinarse a los criterios generales de la concepción de la ciudad desde el Plan, que movilizan cuestiones varias (de imagen, tipológicas, morfológicas, etc) que son las que verdaderamente interesan, siendo instrumental el resto de las regulaciones del Plan, que deben estar concebidas como herramientas al servicio de una idea, de un hilo conductor.

En las Normas Urbanísticas se exponen los criterios para establecer el grado de vinculación que supone la representación gráfica del plano para el suelo a ser desarrollado a través de Planes Parciales u otras figuras. El criterio que propone este Plan General es el siguiente: un plano de una ciudad no es fácil de entender si está formado (por lo que hace a su Suelo Urbanizable) por sectores cuya única definición morfológica es la delimitación de su perímetro. El planeamiento que se produce con este nivel de detalle sólo es posible en situaciones de una gran perfección de la maquinaria de control municipal, lo que implica la existencia de unos Servicios Técnicos Municipales dotados de una plantilla que es, por el momento, inasequible en

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
EL TÉCNICO INFORMANTE

Alcalá. Ello permitiría la negociación con cada promotor de cada sector, con el fin de establecer la coordinación en la producción de la ciudad. Desgraciadamente, la situación no es esta, y los Servicios Técnicos Municipales se ven frecuentemente desbordados por el ritmo de tramitación en épocas de un cierto dinamismo económico, como la que se disfruta en estos años. Por ello, el propio Plan General puede colaborar en un mejor seguimiento y gestión de la política urbanística si ha establecido en ciertos casos los lineamientos detallados de la morfología viaria y otros aspectos que normalmente son remitidos al planeamiento de rango inferior. Por ello, y con el fin de zanjar desde el principio cualquier acusación de formalismo que se le pueda hacer a este Plan, se desea dejar sentado que el brindar, en casos justificados, soluciones de diseño particularizado, se hace necesario a la luz de los efectivos de los Servicios Técnicos Municipales, y de la experiencia habida con la indefinición de las NN SS vigentes, que han obligado a un reestudio muy laborioso de todo el planeamiento que estaba en tramitación cuando se iniciaron los estudios del PG, porque su viario interior, en muchas ocasiones, no había tenido en cuenta el de los sectores colindantes. No procede, pues, ni siquiera abordar la discusión en términos de la dicotomía trazado/gestión, sino remitirse a otros niveles anteriores, en los que una determinada situación de gestión exige colaborar con la misma desde el trazado para evitar las disfunciones urbanísticas que pudieran darse, y que, a veces, proceden de una interpretación sui generis del plano de la ciudad por parte de los operadores privados, en ausencia del necesario nivel de detalle en el planeamiento. En otro contexto, en el que todas las partes funcionasen en torno a lecturas más panópticas del plano, deberían redactarse Planes Generales de estructura; no es este el caso, por el momento, y este PG debe subvenir en consecuencia para un mejor desarrollo del mismo.

Sin embargo, es muy preciso recordar que las mejores aportaciones a los diferentes trozos de la ciudad pueden (así sucede a veces) realizarse desde una lectura más fragmentada o rupturista de la misma, hecha desde la iniciativa privada (recuérdese la Ciudad Lineal de Soria); sería arrogante considerar que lo trazado desde

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
0 9 MAR 1994
EL TÉCNICO INSTRUCTOR

un PG para todo el futuro de la ciudad supone la última palabra, aunque sólo fuera porque el tiempo empleado en los ejercicios de trazado de todos los sectores urbanizables no es comparable al que invertirán los promotores y técnicos de todos los polígonos sumados, que será mucho mayor. Además, lo que hoy se diseña y no está destinado a ser ejecutado en un plazo prudencial de tiempo, envejece rápidamente, de manera que pudiera darse el absurdo de tener que modificar un PG sólo por el hecho de que las precisiones de trazado son de tal manera vinculantes que no se pueden variar so necesidad de tener que tramitar una engorrosa modificación del Plan General, si hubiera variado el entendimiento de los parámetros culturales que alumbraron una solución, o, sencillamente, si se está en disposición de proponer otra mejor que, satisfaciendo todos los requerimientos de la diseñada desde el PG, es además de superior calidad. Para evitar esta situación, las Normas Urbanísticas arbitran los mecanismos normativos necesarios para, como se suele decir, dejar una puerta abierta, esto es: para poder exigir el cumplimiento de lo diseñado desde el PG si la solución propuesta desde la iniciativa privada no alcanza un grado suficiente de excelencia, pero también para poder aceptar trazados de mayor interés siempre que éste sea manifiesto, y venga convenientemente argumentado. Téngase en cuenta que aquí ya no se están cuestionando derechos de edificabilidad, que se supondrán adquiridos en los términos fijados por la Ley una vez el PG sea eficaz, sino el derecho de la ciudad a defenderse de intervenciones acríticas o ambientalmente agresivas si estas llegan a producirse. Por lo que las propuestas de trazado se acompañan de las especificaciones suficientes que permitan conocer cuáles piezas son de trazado vinculante y cuáles no, y en este segundo caso, cual es la horquilla de maniobra para las eventuales modificaciones que estén justificadas. Es decir: se crea una situación intermedia entre las propuestas no vinculantes y las vinculantes, mediante la utilización de mecanismos de salvaguardia. Desde luego, el trazado de los Sistemas Generales se considera vinculante a todos los efectos, pues en cierta forma representan una clase de suelo que no se puede modificar desde un Plan Parcial. Los grandes Sistemas Generales viarios (Distribuidor Regional Oriental,

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

bypass C100/C300) han sido concebidos conjuntamente con los equipos técnicos responsables de los respectivos proyectos de carreteras, y los diseños definitcuadrado edificable al máximo nivel, sin tener en cuenta las molestiás que dicho amasijo puedan provocar a los otros ciudadanos. El segundo supuesto insiste en el anterior, y consiste en contemplar la regulación en términos de las molestias que unos usos puedan irrogar a otros, molestias que se miden en términos de impacto, sobre el medio, sobre el vecino, sobre el viario. Así, puede resultar perfectamente una discoteca en una zona industrial, pero no un taller en un bajo comercial de un edificio de viviendas. Regular por impactos la industria, y no por potencias instaladas, por ejemplo, puede hacer posible un amplio elenco en las zonas industriales si se emplean los mecanismos correctores para atenuar la emisión de ruidos, vibraciones, radiaciones, etc. Desde luego, ello exige una gran capacidad técnica de los Servicios Municipales (y disponer de unos instrumentos de medición precisos), pero en una ciudad de gran tradición industrial esto debe darse por supuesto, o se perderán oportunidades de instalación de ciertas industrias. Dado que Alcalá dispone de un Centro de Salud que colabora con los Servicios Técnicos en estos aspectos (medición de efluentes, sobre todo), parece que se puede pensar la normativa en estos términos.

La técnica seguida ha sido la de clasificar los usos pormenorizados en característicos, compatibles y prohibidos, y regular la implantación de usos compatibles en coexistencia con el característico, siempre que aquellos no rebasen la cuarta parte del total de una zona o de un edificio sometido a un uso característico. Esta doble posibilidad es interesante, porque está intencionadamente concebida para permitir la instalación de usos compatibles en edificio completo, dentro de zonas reguladas con otro uso característico, siempre que la proporción indicada no se sobrepase, previendo la redacción de un Plan Especial de Regulación de Usos cuando se sospeche que la compatibilidad comienza a aproximarse al límite de lo aconsejable. Como quiera que la compatibilidad de usos se establece, en la normativa, en función de la situación de los mismos, queda en principio

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
MAR. 1994
EL T. DE INFORMANTE

garantizada la corrección del procedimiento, y abiertas muchas posibilidades de cruces interesantes de usos que, a la luz de una normativa tradicional, se encuentran regulados más rígidamente.

A - USO ESTRUCTURANTE RESIDENCIAL

Puede extrañar que en la normativa apenas aparezcan referencias al Casco Histórico y a la protección del patrimonio arquitectónico incluido en el mismo; pero ello se debe, como ya se explicó anteriormente, a que se está redactando un Plan Especial de Protección de dicho casco, simultáneamente al Plan General, en coordinación entre ambos equipos redactores, por lo que no sería lógico abordar aspectos que serán tratados con más detalle en el Plan Especial, y que el Plan General recogerá en su momento.

La edificación tradicional se protege: el ensanche histórico de Alcalá verá protegidas sus tipologías mediante una Clave adecuada, de manera que la renovación por obsolescencia de la edificación no produzca más desbordamientos verticales de la edificación, y no se aumente el volumen construido por encima del que le es propio a la renovación tradicional, resolviendo, no obstante, el problema planteado en las manzanas semirrenovadas en las que es necesario adoptar criterios respecto de las alturas de cornisa allí donde estas son muy variables. Recuérdese, además, que así como está en redacción el PERI del Casco Histórico, existe una gran parte de las zonas de ensanche que dispone de sus respectivos Planes Especiales de Reforma Interior, que este Plan General recoge sin modificaciones, por estar plenamente vigentes y recién aprobados. Por ello, la influencia de la normativa del PG sobre las áreas centrales es bastante moderada, toda vez que se remite a la vigente cuando esta procede de un PERI reciente.

La edificación en bloque abierto propia del reciente crecimiento alcalaíno se limita a las zonas consolidadas con esta tipología, restringiendo su expansión y regulándola mediante una ordenanza adecuada, que acepta los parámetros fijados en las NN SS para la

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

edificación de los escasos solares vacantes, y eventualmente para algunas futuras renovaciones.

Las zonas de nuevo desarrollo residencial se organizan en torno a dos Claves que definen dos tipologías fácilmente intercambiables: el condominio, o palazzina (pequeños edificios exentos rodeados de verde privado) y la vivienda unifamiliar en sus dos modalidades, adosada o exenta. Estas dos tipologías tienen una baja densidad y permiten la existencia de un surtido de oferta que no solo interesa al futuro comprador en función de su capacidad de gasto, sino al futuro promotor o constructor en función de su capacidad de inversión: permiten promociones más pequeñas, factibles para los pequeños y medianos constructores locales, e incluso para su promoción en régimen de Comunidad de Propietarios. Además, introducen un principio de degradación diferencial de las densidades actuales, preparando el paulatino esponjamiento de la ciudad, desde su centro hasta su periferia.

B - USO GLOBAL INDUSTRIAL

Para la industria la normativa urbanística se diversifica, haciendose más flexible para poder atender las demandas de los nuevos procesos industriales. Se contempla un espectro industrial más amplio, que va desde el minipolígono para pequeñas naves de industria nido hasta la industria en gran parcela (exenta sobre parcela mayor de una Ha.), pasando por todas las situaciones intermedias: adosada, exenta, de tecnología avanzada, y extensiva. Hay, por tanto, seis tipos de edificación industrial ordenados en este Avance, y no todos ellos son compatibles entre sí o con otros usos, lo que obliga a una cierta segregación espacial y a un tratamiento minucioso de los bordes industriales hacia las áreas residenciales. La actual especialización del suelo industrial hace que ciertas zonas hayan cuajado más que otras en torno a una determinada tipología, que el Plan confirma en general, o rectifica allí donde es necesario.

Se modifican las especificaciones normativas que hacen posible la creación de minipolígonos para industria-nido, para los que

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO

se establece un tamaño mínimo que garantice su viabilidad y autonomía: actualmente, los minipolígonos son tan pequeños que ni siquiera pueden resolver en su interior los movimientos de vehículos y su estacionamiento, lo que redunda en una utilización abusiva del viario público que afecta a la seguridad vial. Esta situación debe ser perfeccionada para conseguir unos minipolígonos más eficaces y seguros, pues consisten en la pieza de uso industrial más versátil, flexible y demandada, y la más indicada para la promoción inmobiliaria industrial.

La industria adosada es la que ocupa sólo en parte su parcela, adosando su edificación a alguno de sus linderos y sobre parcela de tamaño pequeño a medio. Su situación actual es prácticamente promíscua por lo que se refiere a su localización, entreverada a veces con la vivienda, pero un tratamiento cuidadoso de los bordes en cambio de uso, permitirán aminorar el impacto recíproco de ambos.

La industria exenta, aquella que se asienta sobre parcelas de tamaño medio y grande, ocupa gran parte de las áreas industriales de Alcalá. La normativa propone un mayor espojamiento de estas áreas, lo que contribuirá sin duda a dar una mejor imagen y facilitará la convivencia con otros tipos de industrias y otros usos no industriales.

La industria tecnológicamente avanzada quiere responder a la demada, que a medio -e incluso a corto- plazo se considera más interesante: industria limpia, de alto valor añadido, que elige Alcalá por su situación privilegiada. Industria que, al no producir emisiones ni molestias en el proceso de fabricación, es compatible con sus propias oficinas y cualquier otro uso: empresas de microelectrónica, informática, laboratorios farmacéuticos. La ordenanza para este tipo de empresas (con parámetros similares a los de la industria exenta, pero limitación estricta de los procesos productivos admisibles y otras restricciones o regulaciones complementarias) se aplica sobre el Parque Tecnológico del Henares.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

La industria en gran parcela es una categoría tradicional en Alcalá: Roca, Ibelsa o La Seda de Barcelona son claros ejemplos de ello. Se trata de empresas instaladas en parcela de gran tamaño (superior a 1 Ha.), que normalmente disponen de más terreno del indispensable para su funcionamiento pensando en futuras ampliaciones. La ordenanza que las regula fija sus parámetros pensando en reducir su impacto, y hacerla fácilmente compatible con otros tipos de industrias, e incluso con otros usos.

La industria extensiva supone la racionalización y engarce, dentro de un sistema urbano y complejo, de aquellas actividades industriales de menor fuste. La industria, y en general la actividad de cualquier tipo, produce residuos que son reciclados por un segundo escalón de la actividad industrial, tales como: trituración de papel y vidrio, chatarrerías, recuperación de metales. También existen otras actividades que requieren suelo en abundancia, al menos si se contempla en relación con la tasa de beneficio obtenida por la ocupación desproporcionada de suelo: centrales de producción de hormigón, parques de maquinaria, playas de almacenamiento de vehículos y otras mercancías voluminosas, fabricación de grandes piezas estructurales,etc. Esto hace que estas actividades se dispersen por el medio urbano rural, en el que el suelo es más económico y no hay control municipal: centrales de hormigonado, areneras, almacenes, depositos de fabricados al aire libre, labra y cantería, desguaces, están hoy salpicando el término municipal, fuera de control, y produciendo el consiguiente daño al medio, abusos aparte. Se prepara suelo en bajas condiciones de urbanización, y por tanto económico, y se restringen las actividades a realizar en el mismo, para que su mayor economía no drene actividades que han de situarse en condiciones idóneas.

La Oficina de Planeamiento Territorial de la CPT está preparando una Ordenanza tipo en polígonos industriales, la cual, en el momento de redactar esta Memoria, se encontraba formalizada como Documento de Discusión. La elaboración de la normativa industrial en Alcalá se ha realizado teniendo en cuenta este útil documento,

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

si bien no todas sus especificaciones son aplicables en el caso alcalaíno, a la vez que parece que el mismo hace consideraciones diversas en torno al control de impactos, que en Alcalá se han detallado algo más en algunos aspectos. Dada la consideración flexible de estas Normas Urbanísticas en cuanto a la tolerancia de usos compatibles, no ha parecido conveniente redactar una Clave específica para terciario industrial en polígonos, que siempre se podrá instalar sin sobrepasar el porcentaje fijado para usos compatibles. Y, sin embargo, carece de una ordenanza orientadora para la regulación de industria extensiva, cuya existencia debe reconocerse y su situación ordenarse.

C - USO GLOBAL TERCIARIO

Incluye este uso global el comercio, las oficinas y los equipamientos privados.
El uso comercial en Alcalá presenta actualmente nuevas características con la aparición de las grandes superficies comerciales consumidoras de gran cantidad de suelo, y situadas sobre las vías de comunicación más importantes. El Avance de la normativa contempla una ordenanza que regula tal actividad ubicada habitualmente sobre parcelas de gran tamaño, en general superiores a 1 Ha., y que ocupa edificaciones exentas retranqueadas por todos sus linderos.

También se contempla el comercio de uso diario, aquel que se encuentra íntimamente relacionado con el uso residencial, y que habitualmente se resuelve en los bajos de los bloques residenciales. Las nuevas tipologías residenciales propuestas, viviendas unifamiliares o pequeños condominios, ni permiten ni deben resolver el problema del comercio tradicional en los bajos comerciales, pues estos no existen o son insuficientes; pequeñas galerías comerciales, bares, cafeterías, restaurantes, bancos y otras instituciones se agrupan en pequeños edificios intercalados entre los edificios residenciales, en consonancia con la voluntad de este Plan de contestar el "antizoning", al que anteriormente se hizo mención. Ciertas limitaciones a los establecimientos comerciales aislados en áreas de bloque abierto actualmente

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE

consolidadas, intentan conducir la demanda de suelo comercial hacia los bajos de bloques, que en muchos casos se encuentran sin ocupar, ofreciendo un mal aspecto, derivado de una excesiva proporción de bajos comerciales, especialmente en barrios como La Serna.

La privilegiada situación de Alcalá, como consecuencia de la infraestructura que le rodea o va a rodear a la ciudad, hace del municipio un potencial receptor de terciario de segundo nivel (ofinas de representación, parte administrativa vinculada al proceso productivo en la empresa, centrales contables y de mecanización, bancos de datos, despachos de profesiones liberales, agencias, etc). Puesto que, dado que el terciario representativo y de prestigio son privilegio lógico de capitalidad, el terciario al que aspira Alcalá es perfectamente compatible con la industria que se está proponiendo para la mayor parte de las áreas industriales de Alcalá, y las áreas de uso comercial.

Se contemplan dos ordenanzas que regulan este uso, una más apta para áreas consolidadas y otra que se ajusta perfectamente a las zonas de nuevo desarrollo.

**D - USO GLOBAL LIBRE**

Este uso incluye los parques, jardines y el espacio rural (Suelo No Urbanizable). Conviene destacar las Claves de espacios libres, que disponen de una pequeña edificabilidad y flexibilidad en la instalación de usos públicos, pensada para ofrecer un sistema más integrado de los espacios libres y el equipamiento público que subvenga a la satisfacción del tiempo de ocio, distinguiendo entre parques destinados al ocio activo (con esta pequeña edificabilidad) y los destinados al ocio pasivo (más restrictivos con la ocupación y los usos).

El Suelo No Urbanizable (SNU) incluye las áreas del territorio municipal que por sus condiciones naturales, sus características

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

ambientales o paisajísticas, su valor productivo agropecuario, su localización dentro del municipio, o razones semejantes, deben ser mantenidas al margen de los procesos de urbanización.

Cualquier que sea su categoría, el Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico y deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. En este Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, sin que éstas puedan ejecutarse por debajo de la unidad mínima de cultivo prevista en la legislación agraria.

Se considerará Núcleo de Población dentro del Suelo No Urbanizable, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., los cuales son características definitorias de las áreas con destino urbano. Las Normas Urbanísticas expresan con precisión este concepto.

En el municipio de Alcalá, todo el Suelo No Urbanizable es objeto de protección a través del planeamiento, lo que se justifica dada su exigua importancia cuantitativa frente al desarrollo urbano. Los niveles de protección contemplados diferencian las cinco categorías siguientes, dispuestas en orden decreciente de intensidad:

1). SNU de especial protección ecológica (SNU-EPE).
2). SNU de protección ecológica simple (SNU-PES).
3). SNU degradados a recuperar por interés ecológico (SNU-DIE).
4). SNU de especial protección agropecuaria (SNU-EPA).
5). SNU de protección agropecuaria simple (SNU-PES)

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TÉCNICO INFORMANTE

E - USO GLOBAL COMUNICACIONES Y SERVICIOS

Este uso comprende el espacio ferroviario, el rodoviario, y las infraestructuras básicas del municipio que consuman gran cantidad de suelo.

F - USO GLOBAL ESPECIAL

Corresponde a las instituciones y al equipamiento público de cualquier tipo, así como a las instalaciones militares de dimensión estructurante. Está justificado delimitar un uso global de esta naturaleza en una ciudad que posee una antigua tradición universitaria, militar, religiosa y administrativa, que ha producido sus edificios más representativos.
El edificio público tiene importancia como hito en la ciudad, supone una ruptura morfológica con el entorno y una mayor inversión en la edificación que la que normalmente se realiza en vivienda. Ello debería proporcionar edificios singulares de arquitectura intencionada. Esta normativa únicamente fija unos parámetros mínimos para este tipo de edificios.

También se incluyen en este apartado las instalaciones militares existentes en suelo urbano. Otras instalaciones, tales como las penitenciarias, deben regularse a través de la técnica de la autorización de la CAM para instalaciones en Suelo No Urbanizable.

Como ya se ha venido comentando, uno de los principales objetivos del Plan General es el de completar la ciudad, ofreciendo todo aquello que pueda satisfacer las necesidades de sus habitantes; entre ellas se encuentran, en lugar destacado, las activiades del ocio colectivo que exigen gran ocupación de suelo. Las zonas deportivas ven ampliado el suelo destinado a las mismas, proponiéndose además espacio para una nueva modalidad deportiva en Alcalá: el golf.

En este esquema normativo se regulan estas actividades con la suficiente flexibilidad como para permitir que en las áreas en

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

las que están propuestas se puedan desarrollar gran variedad de actividades relacionadas con el ocio y el deporte; unas, por su carácter, necesitarán de una mayor ocupación y edificabilidad, pero para otras será suficiente con bajas edificabilidades y ocupaciones, para que cumplan perfectamente su función. Nótese que, como se expuso al comentar el uso global libre, y siempre dentro de la observancia de la Ley, se intenta aquí trascender el concepto de zona verde, proponiendo situaciones de diseño sin solución de continuidad entre los espacios libres, los deportivos y los dedicados al ocio activo.

G - USO GLOBAL MIXTO

Comprende aquellos ámbitos de actuación en los que coexisten más de un uso global, en porcentajes que vienen expresados en sus correspondientes fichas urbanísticas, expresivas de las condiciones particulares de los ámbitos.

DOCUMENTO INFORMADO

## 2. CRITERIOS PARA LA DOCUMENTACION GRAFICA

El otro elemento básico de la gestión diaria del Plan General es el plano de la ciudad. En este PG se ha procurado condensar la mayor cantidad de información en el menor número posible de planos, estableciendo una concordancia muy estrecha entre estos y las Normas Urbanísticas.

Las bases utilizadas han sido las proporcionadas por la CAM. No estaban actualizadas, por lo que se ha llevado a cabo esta actualización como parte de los trabajos de planeamiento. Aparte de los planos generales de escalas grandes (estructura general, infraestructuras básicas del municipio, protección arqueológica, etc.), existen dos planos fundamentales para la gestión urbanística:

- El Plano de Calificación expresa la concedida a cada área del municipio, y las alineaciones de las manzanas.

- El Plano de Codificación expresa, para cada una de las áreas mencionadas, información completa sobre los diferentes extremos que afectan a cada área, por medio de un código: clase de suelo, etapa en la que está incluído (si procede), uso global, Clave, modalidad de desarrollo, remisión a planeamientos de otro rango, delimitación de sectores, etc. Es un plano comprensivo de los aspectos de ordenación y gestión del municipio.

## 3. CRITERIOS Y CONDICIONES PARA LA REVISION DEL PGOU

El Plan General de Ordenación Urbana tiene una vigencia indefinida, en tanto que su Programa de Actuación habrá de ser necesariamente revisado cada cuatro años. La revisión del Programa podrá ser simple o cualificada, en función de que afecte, en este último caso, a modificaciones de planeamiento que hayan de ser objeto de tramitación idéntica a la exigida para una modificación de Plan General.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

No obstante la vigencia indefinida del Plan, existe la posibilidad de que un desajuste entre sus previsiones y la realidad motivada por dispersión entre lo calculado y la evolución -siempre imprevisible, dado el dilatado período de tiempo que contempla- de los hechos, haga necesaria una revisión cualificada del planeamiento, de manera que este se vuelva a ajustar a la realidad del momento. Este supuesto, que podría causar bien una revisión anticipada del planeamiento, bien una decisión de acometer una revisión cualificada del programa en lugar de una simple, se produciría cuando se rebasasen los indicadores establecidos en este capítulo, o cuando no se alcanzasen las previsiones del Plan en un grado tal que hiciera innecesario -incluso perjudicial- mantener sus disposiciones. Hay cuatro indicadores que deben someterse a especial control, y convertirse en auténticas señales de alarma: la población, el empleo, la vivienda y la inversión pública.

Respecto de la **población**, las previsiones pueden ser superiores o inferiores a la realidad para un tiempo determinado; no obstante, hasta tanto no haya transcurrido el primer cuatrienio del Plan no es posible establecer si existe dispersión: este es el plazo de la mínima desagregación de datos demográficos, y una estimación en un tiempo inferior carecería de fiabilidad estadística. Se estima que será objeto de revisión anticipada el Plan si, en el momento de la revisión cuatrienal del programa, se detecta una dispersión del 30% de exceso o de defecto en los datos demográficos globales previstos para el término municipal, por entender que el modelo propuesto no se ajusta a la nueva situación real.

Respecto del **empleo**, se establecen otro tipo de indicadores: será precisa una revisión anticipada del PGOU (o una cualificada del programa) si el empleo localizado en el municipio pasa a ser, al final del primer cuatrienio, un 25% mayor o menor, que la población ocupada estimada por el PG (49.378 personas); o un 20% mayor o menor que la estimada para el final del segundo cuatrienio (56.439).

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
2004
EL TÉCNICO DEL DEPARTAMENTE

La generosidad de los indicadores que, como se ve, alertan a partir de una dispersión muy amplia, se explica por la asimismo generosa cobertura del Plan en materia de vivienda que se traduce en un flexible coeficiente de holgura; en efecto, como se recordará, el Plan tiene un techo a saturación que excede en 1,45 veces las necesidades proyectadas de vivienda para los primeros ocho años, por lo cual se considerará precisa la revisión cualificada o la revisión del Plan si, en el momento de revisar el Programa, este indicador desciende por debajo de 1,20.

Respecto de la inversión pública, deberá analizarse el ritmo de adecuación de las inversiones de los diferentes organismos comprometidos y las previsiones establecidas en el Estudio Económico-Financiero de este PGOU. Se entenderá que procede una revisión anticipada del Plan cuando el ritmo de las inversiones públicas presente una dispersión respecto de las programadas de ± 50% para un período mínimo de media etapa, esto es: de dos años, o cuando se produzca una inversión de gran entidad no prevista por el Plan, y que afecte a la estructura general de este.

También existe la remota -pero no por ello desechable- posibilidad de un agotamiento del Suelo Urbanizable en tiempos inferiores a los previstos sin que por ello se disparen los indicadores mencionados, por motivo de una gran demanda de suelo industrial que no sea correlativa con el número de empleos/hectárea previstos (por motivo de la implantación de industrias que consuman mucha superficie pero empleen pocos trabajadores), de suelo residencial con viviendas de mayor tamaño del previsto (y, por tanto, capaces de alojar a menos población), o de suelo institucional. Ello exigiría una revisión anticipada del Plan si las cifras de ocupación de Suelo Urbanizable, incluído el No Programado, alcanzasen los porcentajes siguientes:

- Para suelo residencial (SUP + SUNP): ocupación del 80% de la superficie prevista en el conjunto de los dos cuatrienios, o del 90% de la del primer cuatrienio.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

- Para suelo industrial (SUP + SUNP): ocupación del 80% de la superficie prevista en el conjunto de los dos cuatrienios, o del 90% de la del primer cuatrienio.

- Para suelo institucional y mixto: ocupación del 70% de la superficie prevista en el conjunto de los dos cuatrienios, o del 80% de la del primer cuatrienio.

Además del establecimiento de los indicadores mencionados para la Revisión anticipada del Plan General, pueden darse otras situaciones que hagan necesaria o conveniente la revisión, cuales son las siguientes:

- Cuando se apruebe planeamiento de rango superior al PGOU de Alcalá de Henares, emanado de la CAM o de otras administraciones competentes, y cuyas características incidan sobre el modelo propuesto, sin que este sea capaz de encajar la nueva situación.

- Cuando se produzcan cambios legislativos que supongan el establecimiento de un nuevo régimen de la propiedad del suelo, o un nuevo criterio para el reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento, o una reconsideración de la cuantía de las cesiones obligatorias que los particulares deben satisfacer al Ayuntamiento, o cualesquiera otros cambios legales cuya entidad hagan ineficaz este Plan General o alguno de sus instrumentos.

- Cuando así lo decidiera la Corporación, tanto por los motivos aquí expresados como por otros que fueran considerados de suficiente peso por el Consistorio, y lo acordara en sesión plenaria con el voto favorable de un mínimo de las dos terceras partes de los ediles.

DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO INFORMANTE

INDICE

I - PREAMBULO . . . . . 5

1. ALCANCE DEL PLAN GENERAL . . . . . 8

2. ALCALA Y LA ESTRATEGIA REGIONAL . . . . . 10

3. EL MARCO LEGAL ACTUAL . . . . . 18

4. EL PROYECTO ALCALA . . . . . 22

II - PRONOSTICO DEL DESARROLLO URBANO . . . . . 25

1. LA FORMA DE PROCEDER . . . . . 25

2. PROYECCION DE LA POBLACION . . . . . 27

3. LA DEMANDA DE VIVIENDA . . . . . 32

4. NECESIDADES DE SUELO RESIDENCIAL . . . . . 37

5. EL EMPLEO FUTURO . . . . . 40

6. LAS NECESIDADES DE SUELO INDUSTRIAL . . . . . 43

7. LAS NECESIDADES FUTURAS EN MATERIA DE EQUIPAMIENTOS . . . 50

A - LAS DOTACIONES ESCOLARES . . . . . 50

A1. Equipamiento pre-escolar de guarderías . . . . . 51

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TÉCNICO INFORMANTE

A2. Equipamiento Pre-escolar, 2º ciclo . . . . . 52

A3. Equipamiento escolar primario y secundario . . . . . 53

B - LAS DOTACIONES SANITARIAS . . . . . 56

B1. Dotaciones hospitalarias . . . . . 57

B2. Dotaciones no hospitalarias . . . . . 57

B3. Servicios de Urgencia. . . . . 59

C - OTRAS DOTACIONES . . . . . 60

C1. Dotaciones culturales . . . . . 60

C2. Dotaciones deportivas. . . . . 61

C3. Dotaciones de ancianos. . . . . 62

III - LA FORMULACION DEL PLAN . . . . . 63

1. LA ESTRUCTURA VIARIA Y EL TRANSPORTE . . . . . 66

A - EL VIARIO DE LA CIUDAD . . . . . 66

B - MODOS Y CONTENIDOS DEL TRANSPORTE PRIVADO . . . . . 78

C - EL TRANSPORTE PUBLICO . . . . . 81

D - LOS ITINERARIOS CICLABLES . . . . . 84

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
10 [illegible] 1994
EL TECNICO INFORMANTE

2. LOS USOS DE LA CIUDAD . . . . . 86

A - LA INDUSTRIA . . . . . 86

A1. El Parque Tecnológico del Henares . . . . . 88

A2. El Corredor Terciario . . . . . 89

B - LA VIVIENDA . . . . . 93

B1. La Rinconada . . . . . 95

B2. La Garena . . . . . 97

B3. Los Espartales . . . . . 98

B4. El Cuartel Primo de Rivera y otras propiedades militares 104

3. EL EQUIPO URBANO . . . . . 105

A - LOS ESPACIOS LIBRES . . . . . 105

A1. Riberas del Henares (entre El Val y el Puente Zulema) . 106

A2. Parques del Puente Zulema . . . . . 107

A3. Parque de Los Viveros . . . . . 108

A4. Parque de Complutum . . . . . 108

A5. Pasillo Verde del Camarmilla . . . . . 109

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
MAR. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

A6. El Parque de los Escarpes . . . . . 110

A7. Parque La Garena . . . . . 111

A8. Parque de Los Chopos del Merino . . . . . 112

B - LOS ESPACIOS DE OCIO . . . . . 113

B1. Area de Recreo La Garena . . . . . 114

B2. Reequipamiento de las áreas consolidadas . . . . . 121

C - OTRAS DOTACIONES . . . . . 124

4. EL ESPACIO RURAL . . . . . 128

A - UNIDADES CON ESPECIAL INTERES ECOLOGICO . . . . . 129

B - UNIDADES DE ESPECIAL INTERES AGROPECUARIO . . . . . 134

C - OTRAS UNIDADES AMBIENTALES . . . . . 135

D - CRITERIOS DE ORDENACION EN S.N.U. . . . . 137

IV - LA GESTION DEL PLAN . . . . . 138

1. CRITERIOS DE CLASIFICACION . . . . . 138

A - EL SUELO URBANO . . . . . 138

A1. SU regulado según su clave (aplicación directa). . . . . 140

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
EL TÉCNICO INFORMANTE

A2. SU regulado según PERI en ejecución. . . . . 140

A3. SU regulado según especificaciones de su Unidad de Ejecución. . . . . 141

A4. Derecho al aprovechamiento urbanistico en SU. . . . . 143

B - EL SUELO URBANIZABLE . . . . . 152

B1. Suelo Urbanizable en tramitación. . . . . 157

B2. Suelo Urbanizable Programado de Primera Etapa (Area de Reparto 1). . . . . 159

B3. Suelo Urbanizable Programado de Segunda Etapa (Area de Reparto 2). . . . . 162

B4. Derecho al aprovechamiento urbanístico en SUP . . . . . 162

B5. Suelo Urbanizable No Programado . . . . . 165

C - EL SUELO NO URBANIZABLE . . . . . 166

C1. SNU con especial protección ecológica (SNU-EPE) . . . . 167

C2. SNU con protección ecológica simple (SNU-PES) . . . 167

C3. SNU degradado a recuperar por interés ecológico (SNU-DIE) . . . . . 168

C4. SNU con especial protección agropecuaria (SNU-EPA) . . . 169

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
[illegible] 1994
EL TECNICO INFORMANTE

C5. SNU con protección agropecuaria simple (SNU-PAS) . . . . . 169

D - LOS SISTEMAS GENERALES . . . . . 170

D1. Sistemas Generales captados . . . . . 172

D2. Sistemas Generales captados por los Planes Parciales en tramitación . . . . . 172

D3. Sistemas Generales por captar. . . . . 173

2. CRITERIOS DE CUANTIFICACION . . . . . 174

A - DIMENSIONAMIENTO DEL PLANO . . . . . 174

A1. Las cifras del Plan . . . . . 174

A2. Los aprovechamientos . . . . . 177

B - CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO . . . . . 180

C - REDES DE SERVICIOS. CARACTERISTICAS Y PROPUESTAS BASICAS 188

C1. Abastecimiento de agua. . . . . 188

C2. Saneamiento. . . . . 190

C3. Energía Eléctrica . . . . . 192

C4. GAS COMBUSTIBLE . . . . . 193

D - JUSTIFICACION DE LAS DOTACIONES . . . . . 194

DOCUMENTO INFORMADO
MANCHABLE
MAR. 1994
EL TECNICO INFORMANTE

D1. Sistemas Generales de espacios libres . . . . . 194

D2. Sistemas Generales de Equipamientos . . . . . 195

V - LA INSTRUMENTACION DEL PLAN . . . . . 197

1. CRITERIOS PARA LAS NORMAS URBANISTICAS . . . . . 197

A - USO ESTRUCTURANTE RESIDENCIAL . . . . . 203

B - USO GLOBAL INDUSTRIAL . . . . . 204

C - USO GLOBAL TERCIARIO . . . . . 207

D - USO GLOBAL LIBRE . . . . . 208

E - USO GLOBAL COMUNICACIONES Y SERVICIOS . . . . . 210

F - USO GLOBAL ESPECIAL . . . . . 210

G - USO GLOBAL MIXTO . . . . . 211

2. CRITERIOS PARA LA DOCUMENTACION GRAFICA . . . . . 212

3. CRITERIOS Y CONDICIONES PARA LA REVISION DEL PGOU . . . . 212