ARCHIVO A.244/03

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL EN LA ZONA DEL COLEGIO ANTONIO DE NEBRIJA POLIGONO 6A

MEMORIA

ANTECEDENTES

El Polígono 6A constituye un área homogénea de edificación residencial en el Plan General de 1991 vigente, que se consolidó durante los años 60/70 mediante edificación abierta intensiva de una manera notablemente desordenada y desprovista de las infraestructuras y equipamientos necesarios.

La edificación se fue disponiendo de manera "ad hoc", según la promoción concreta que la fuera realizando sin tener en cuenta más organización urbana que la derivada de los viales estructurantes existentes, hasta el punto de ocupar sin control alguno, los espacios naturales del desnivel correspondiente a las terrazas del Henares.

Aquellos viales estaban ya definidos entonces por la penetración de las Carreteras de Daganzo y Ajalvir al conectar con las vías urbanas correspondientes a la C/Torrelaguna y adyacentes.

En este panorama urbano el planeamiento ortodoxo que se fue desarrollando desde los años 80, procuró principalmente el equipamiento de estas áreas mediante la calificación de espacios libres y equipamientos escolares principalmente.

Al mismo tiempo se había producido el planeamiento parcial de un amplio Sector (el nº 41) situado al Norte, que suponía el primer desarrollo de la ciudad con alguna figura legal de planeamiento aunque todavía no tuviese en cuenta la coordinación con las estructuras generales de otras zonas del desarrollo residencial previsto y contemplase una edificabilidad notablemente elevada.

Al plantearse la redacción del Plan General en 1988, que tan necesario resultaba para coordinar el diseño y gestión de los sistemas generales más urgentes de la ciudad, (algo que no podía conseguirse con las limitaciones de unas Normas Subsidiarias), se vió la urgencia de propiciar una nueva ordenación del Plan Parcial del Sector 41 para garantizar una adecuada localización de los sistemas generales y equipamientos locales en coordinación con los sectores adyacentes por el Este y el Polígono 6A por el Sur. Finalmente este Plan Parcial fue aprobado en 1990, poco antes del propio Plan General, de tal suerte que se pudo evitar una situación que hubiese dado al traste con principios fundamentales de accesibilidad y equipamiento que los trabajos iniciales del planeamiento general habían establecido para la buena ordenación de todo el desarrollo residencial de Alcalá.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACION REGIONAL
30 OCT. 2003
DOCUMENTO INFORMADO
EL TECNICO INFORMANTE

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
30 OCT. 2003
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE

LA PARCELA SUJETA A LA MODIFICACIÓN

Los terrenos cuya definitiva gestión se pretende con el Convenio suscrito y la presente modificación puntual están precisamente situados en la frontera de los Sectores (el 6A y el 41) pudiendo haber pertenecido como zona en su momento sin desarrollar a cualquier de esas áreas. Si lo hubiese sido al Sector 41, que tuvo las mejoras de ordenación citadas, las dificultades para su gestión no se hubieran, obviamente, producido, pero ello no se dió, al no poderse, entonces, alterar la delimitación de un Plan Parcial ya aprobado, sino únicamente su ordenación interna.

Por estas razones, la parcela que tiene una superficie cercana a los 12.000 m2, quedó como un resto urbano de forma irregular alrededor del Centro Escolar Antonio de Nebrija y parcialmente situada en los escarpes de la terraza del Henares antes citada.

La ordenación que el Plan General propuso, tampoco fue capaz de resolver una adecuada ordenación del conjunto ni la gestión de los equipamientos que estableció. En efecto, si la mayoritaria calificación de espacios libres alrededor del Colegio, se uniría a los ordenados en el Plan Parcial del Sector 41, y la conexión vial entre ambas áreas se garantizaba a través de la parcela, la calificación para el uso residencial junto al Colegio existente y en los terrenos del escarpe de las terrazas naturales, no parece, sin embargo, oportuna ni conveniente. Al mismo tiempo, la asignación de claves de actuación para cada zona, no ha permitido la gestión de los espacios libres y viales así calificados, al no poderse compensar su aprovechamiento en las zonas edificables ni preverse la posible expropiación (de un elevado coste para el Ayuntamiento) en el Programa correspondiente.

Esta ordenación vigente del Plan General establece unas superficies aproximadas de 10.560 m2 destinadas a espacios libres y el vial de la C/Villalbilla en terrenos de la propiedad sujeta al Convenio, y 15.050 m2 si se incluye la parte situada al Este del Colegio, así como 4.890 m2 de zona edificable para el uso residencial al Oeste del Colegio y en la zona de escarpes.

LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL MARCO DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID Y EL CONVENIO INICIALMENTE SUSCRITO CON LA PROPIEDAD

Tanto la modificación puntual que aquí se plantea como el Convenio Urbanístico suscrito inicialmente con la propiedad tienen como objetivo, la mejor distribución de los espacios libres, el incremento de la superficie total destinada a los mismos, la calificación para el equipamiento escolar de la zona adyacente al Colegio Antonio de Nebrija, ya utilizado con ese fin, y la obtención, mediante su cesión, de esta red local de equipamientos, merced a la localización del aprovechamiento medio definido por el Plan General en estas áreas, aplicado sobre la superficie total de la parcela, en la parte situada al Este de la calle Villabilla entre la Universidad Laboral y la Galería Comercial existente. Esta parte, que tiene una superficie aproximada de 1.406 m2 es mucho más conveniente para la edificación residencial, que la prevista en el Plan General, al situarse en un área topográficamente regular, junto a edificaciones existentes y con la

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
30 OCT. 2003
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO

referencia de las manzanas residenciales del Sector 41 situadas en su inmediato entorno al Norte. La parte de actuales espacios libres que ocuparía la edificación es inferior a los que se ganan en el lado de la terraza natural y constituye una pequeña parte del parque existente en el Sector 41, del que esta zona constituiría únicamente un recodo de poca utilidad urbana.

De este modo la propuesta de modificación resuelve no solamente la captación de la zona verde sino también la adecuación de las determinaciones de calificación del Plan General a la realidad de las dotaciones de espacios libres y escolares realmente existentes.

Se produce así una diferente distribución de los espacios libres, pero no su disminución, lo que a tenor del Art. 69 de la Ley del Suelo 9/2001 permite esta modificación puntual del planeamiento que, al producirse en suelo urbano consolidado, quedaría directamente ordenado por el planeamiento general como ordenación pormenorizada del mismo.

La edificabilidad para el uso global residencial es de 5.938 m2 correspondiente a la aplicación del aprovechamiento medio asignado por el Plan General al Polígono 6A de 0,5 m2/m2 sobre la superficie de la parcela de 11.876 m2 comprobada topográficamente.

Este aprovechamiento vino a determinarse por primera vez en las Normas Subsidiarias sobre las zonas, que como el Polígono 6A, habían venido desarrollándose desordenadamente y con edificabilidades muy elevadas, para evitar la continuidad de aquellos desarrollos en las parcelas que todavía no estuviesen edificadas, además de procurar con ellas los equipamientos necesarios, como en este caso.

Cabe señalar, en este aspecto, respecto a la adecuación de la ordenación prevista al entorno, que aquellos aprovechamiento brutos con los que se ordenaba la edificación en aquellos tiempos, eran superiores a los 2 m2/m2 y que los más adecuados de la ordenación del Sector 41, tienen un aprovechamiento bruto de 1,20 m2/m2.

La superficie que se modifica, del uso de espacios libres al residencial, es de 1.406 m2 y la que pasa, a la inversa, de la calificación residencial a la de espacios libres, de 1.760 m2, ganándose por tanto 354 m2 de esté carácter. Por otra parte, también se adecua la calificación de la parte colindante con el Colegio Antonio de Nebrija a sus características reales, obteniéndose una superficie de 3.130 m2 para el equipamiento escolar, que antes se encontraba calificado para el uso residencial.

Con el cambio de calificación se produce, como hemos visto, una edificabilidad total de 5.938 m2 prevista por el uso residencial con una densidad máxima de 45 viviendas en 6 plantas de altura (la tipología desarrollada en el Sector 41) y usos comerciales o terciario en planta baja.

En relación al Art. 67.2 de la Ley del Suelo 9/2001, la Modificación contempla las medidas compensatorias para asegurar la cantidad y calidad de las dotaciones

previstas al asegurar su captación y urbanización y prever además un incremento de las mismas en la cuantía de 3.484 m2.

La nueva edificación se ajustará a la tipología residencial de la Clave 05 – Residencial intensiva – con las particularidades de la ordenación pormenorizada que esta modificación plantea que se recogerán en un articulado complementario para esta clave y para esta zona con las siguientes determinaciones:

-'Edificabilidad máxima	-	5.938 m2
- Número máximo de viviendas	-	45
- Ocupación máxima sobre la parcela	-	Libre
- Altura máxima	-	6 plantas y 18,50 m
- Distancia mínima con edificaciones colindantes		16 m.

Al tratarse de una parcela de Suelo Urbano Consolidado, como actuación aislada, la transformación de los terrenos afectados para su adaptación al planeamiento urbanístico se realizará conforme a lo previsto en el Art. 86.5 de la Ley del Suelo 9/2001.

Alcalá de Henares, 9 de Julio de 2002
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo. Cristóbal Vallhonrat

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANIFICACIÓN REGIONAL
30 OCT. 2003
DOCUMENTO INFORMADO
EL TÉCNICO INFORMANTE