

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 excluidas ciertas modalidades que pueden suponer incluso una gran mejora del medio ambiente, cual el golf o la hípica.

A - LOS ESPACIOS LIBRES

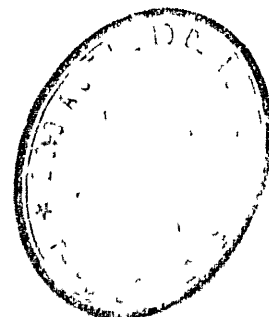
Pone el Plan General gran énfasis en la creación de un sistema coherente de parques y espacios libres, hoy inexistente. En especial, los grandes parques vinculados al río Henares, sobre los Viveros de la Comunidad y a lo largo del curso fluvial. Dadas las características de la ciudad, se diseñan parques 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

ciclables. Así, los Parques del Henares y de La Rinconada; los Pasillos Fluviales del Camarmilla y los Pasillos de Escarpe, que deben formar corredores verdes continuos 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. Riberas del Henares (entre El Val y el Puente Zulema)

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.

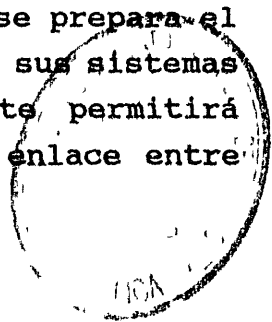


A2. Parques del Puente Zulema

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



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.

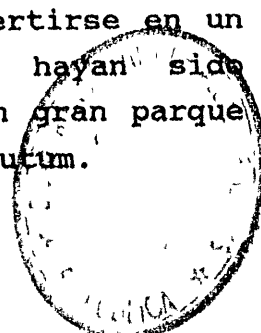
Si se sigue el esquema de parques hacia el norte, a lo largo de la variante a Loeches, el viandante -o el ciclista- tendrá oportunidad de alcanzar el Parque de Los Viveros a través de un pasillo verde que corre paralelo a la futura carretera, y que funciona como amortiguador entre aquella y las zonas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



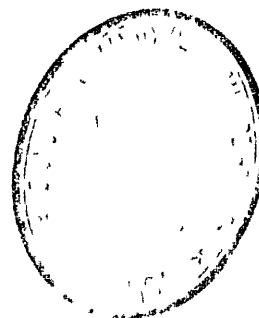
Este conjunto de parque, campo arqueológico y ciudad deportiva, en especial esta última, colinda ya con la antigua N-II. Entre la ciudad deportiva y el campo arqueológico discurre el pequeño arroyo Camarmilla, y es este arroyo el hilo conductor que va a permitir la unión de los parques del sur con los 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.

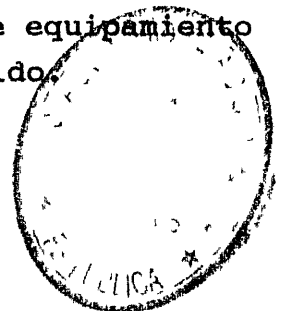
La secuencia de espacios libres creada permite acercar el norte y el sur de la ciudad, introduciendo un itinerario apto para peatones y ciclistas, y realzando los elementos naturales (arroyos, escarpes, río) y artificiales (caces, vestigios arqueológicos, viveros, instalaciones deportivas) que jalonan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



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 nortesur, 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 encontraban 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 polígono 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 construido 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 continuo 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.



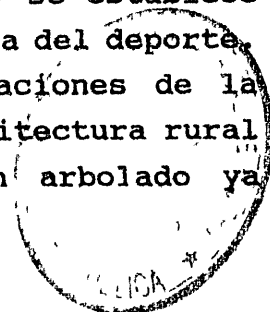
El Parque de los Escarpes termina, por el este, en el antiguo CIR. Aquí se ensancha el área del espacio libre en el polígono 37, formándose un importante parque (que llamaremos Parque de Teatinos) junto a las instalaciones polideportivas y la futura Plaza de Toros. Está en la zona próxima de seguridad 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 dejara 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. Parque La Garena

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



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

gran envergadura, que viene favorecida por la posición del municipio en el 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 continuo 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

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 P.G.O.U. propone la habilitación de todo el área de La Garena (al norte de la autovía), sin solución de continuidad con el Corredor Terciario.

B1. Área de Recreo La Garena

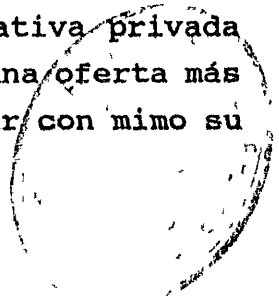
El Plan General fija, entre sus objetivos, el de crear una área de tamaño significativo para la implantación de grandes equipos de ocio, al servicio tanto de la ciudad como del resto del

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



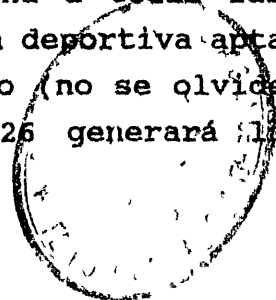
1 5 7 4 0 9 3 5 1 8

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 urbanización 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. 25 generará la

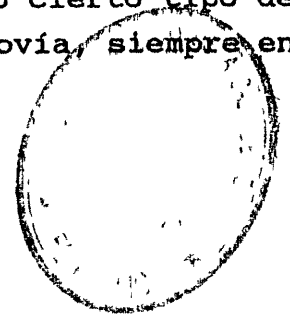


1574779519

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.

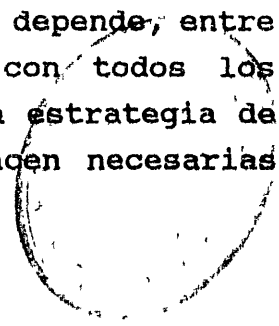
- Un área de usos varios en la encrucijada entre tres vías: la autovía de Aragón, N-II; el Distribuidor Regional Oriental, que pone aquella en contacto con las autovías de Valencia y de Burgos, y el lazo norte de la circunvalación de la ciudad, que conecta La Garena con toda la industria allí situada 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.



- 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



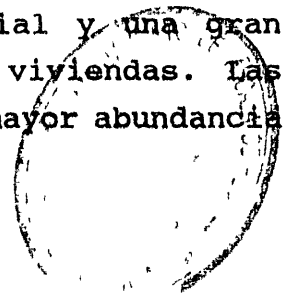
otras de manera recíproca, por lo que esta propuesta sería inviable si se desgajase de las otras grandes piezas y objetivos del PGOU.

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 ningún Plan Especial de la CAM que haya tomado en consideración este fenómeno de una manera expresa.

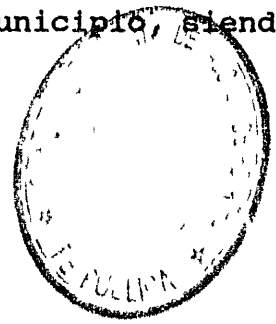
- En el pueblo de Illescas se están dando promociones que son preocupantes para la estrategia territorial de la Comunidad Autónoma de Madrid, por cuanto Illescas pertenece a otro ente autonómico, pero se encuentra exactamente a la misma distancia del centro de Madrid-capital que Alcalá de Henares. Podría 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



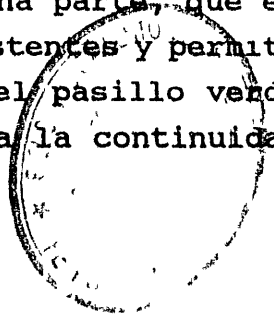
de suelo, menores costes de implantación. Las ventajas de Alcalá son de otra índole: cercanía al aeropuerto, comunicaciones más desarrolladas (la autovía de Toledo termina en Toledo; la que pasa por Alcalá lleva al resto de Europa, así como la ferrovía), una ciudad histórica con Universidad, y lo que 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.



B2. Reequipamiento de las áreas consolidadas

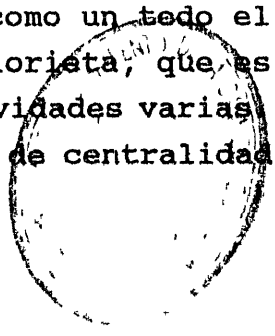
Sucede en Alcalá que el referente representado por el Casco Histórico, en términos de lugar atractivo para el ocio, tiene algún que otro inconveniente para la implantación de ciertos usos de los que Alcalá es deficitaria, tales como discotecas, cines, salas de juego, etc. En efecto: los edificios grandes 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



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 gratuitas 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 vertebraba 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

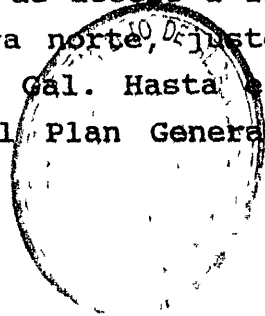


y buena comunicación que requiere para hacer apetecibles sus instalaciones. En él se sitúa, ya, el pabellón polideportivo municipal (Cajamadrid). También se reserva espacio para la nueva Plaza de Toros, que será desplazada a este lugar desde su actual emplazamiento, pues el PERI del polígono 2-C prevé 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



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 carácter 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.

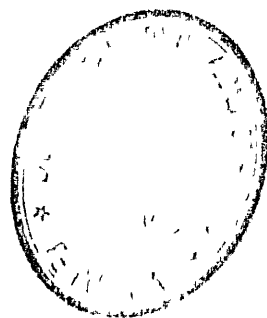
En el Título anterior se expresaron las necesidades en materia de equipo, a las que el desarrollo del PG ha dado satisfacción. Las carencias más significativas, aquellas que pueden tener traducción en términos de calificación de suelo, reciben el tratamiento que se expone seguidamente.

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

cívico que surgirá donde se encontraba la planta de JF, 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.



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.

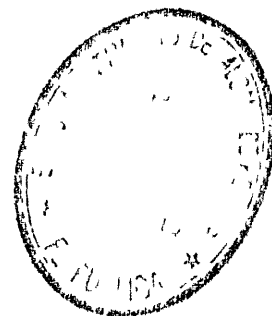
El equipamiento deportivo es escaso en El Chorrillo, y este queda lejos de las ciudades deportivas. El PG ha intentado resolver este problema enhebrando las áreas deportivas de los Planes Parciales al oeste de El Chorrillo a lo largo del Pasillo Verde del Camarmilla, es decir, tan cerca de aquel barrio 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

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.



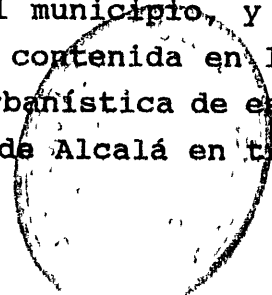
4. EL ESPACIO RURAL

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 en medio del campo; los baldíos descuidados, los caces cegados, los molinos destruidos. 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



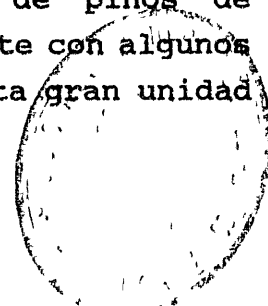
grandes áreas ambientales que son a) el Glacis o pendiente situado en la margen izquierda del río, b) las reservas de los ríos incluyendo la terraza más próxima, y c) el resto de terrazas cuaternarias del Henares. A su vez, cada una de estas áreas se ha subdividido en diferentes unidades ambientales 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



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).

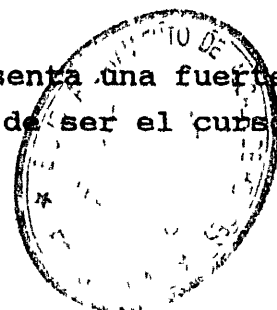
Las unidades ambientales 3-1, 3-2, 3-3 y 3-4 constituyen, dentro del Glacis de Alcalá, las zonas actualmente más degradadas, suponiendo una mella enorme dentro de la unidad 1-1 y provocando un estrangulamiento que avanza hacia el Oeste, Este y Sur, y amenaza la continuidad de dicha unidad 1-1. Las unidades 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

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



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 (sisonos, 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 restos 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 mismas 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.

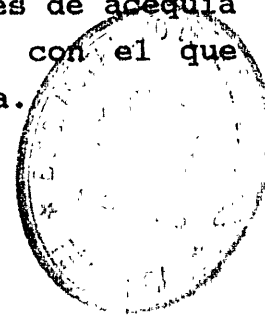
Bañuelos ofrece la posibilidad de abrir otra estrecha franja de vegetación riparia norte-sur entre el Torote, que desde esta zona no se ve, y el Camarmilla, que tampoco se ve, a excepción del tratamiento verde que tendrá ya en zona urbana. Además, es un curso de agua que va dividiendo y ordenando, en cierta forma, distintos polígonos industriales. Parece pues razonable recuperar

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.



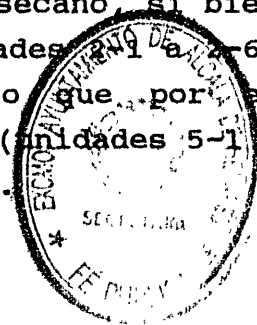
El resto de la 6ª terraza del Henares ha sido totalmente ocupado por el desarrollo urbano, si exceptuamos dos zonas pertenecientes a la margen derecha del río que se encuentran actualmente en explotación agropecuaria, y que interesa proteger dado su alto potencial productivo: se trata de la unidad 4-A-5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

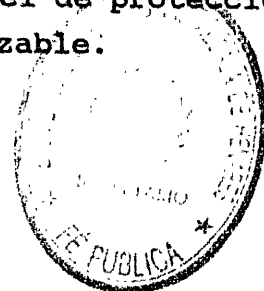
El resto del término municipal lo forman otras nueve unidades ambientales que presentan un interés ecológico o agropecuario no destacable. Todas ellas desarrollan actualmente un aprovechamiento económico basado en cultivos de secano, si bien las situadas en la zona sur del municipio (unidades 1 a 6) 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.



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.



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 P.G.O.U. 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.

