

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO
ALCALÁ DE HENARES**

MEMORIA

0. INFORMACION URBANISTICA.....	1-19
1. NATURALEZA, FINALIDAD, ALCANCE Y CARÁCTER	
DEL PLAN ESPECIAL.....	20-24
1.1 Naturaleza.....	20-21
1.2 Finalidad.....	22
1.3 Alcance.....	22-23
1.4 Carácter.....	23-24
2. MÉTODO, CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL...	25-28
3. PROBLEMAS, OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DEL PLAN ESPECIAL	29-45
3.1 Delimitación del Casco Histórico.....	29
3.2 Delimitación de Subzonas en el Casco Histórico.....	30
3.2.1 Uso Global Diferenciado.....	30
3.2.2 Rehabilitación Residencial Integrada.....	30-31
3.2.3 Área de Interés Arqueológico.....	31
3.3 División Pormenorizada y Catastral. Distintas.....	32-35
Situaciones de la Edificación.	
3.4 Estructura Urbana y Trazado de Calles y Plazas.....	35
3.4.1 Usos Pormenorizados.....	35
3.4.2 Edificabilidades y Aprovechamiento de las Parcelas.....	36-39
3.4.3 Alineaciones y Rasantes.....	39-40
3.5 Edificación.....	41
3.5.1 Tipología tradicional de la Edificación Residencial.....	41
3.5.2 Conservación de edificios.....	42-44
3.5.3 Nueva Edificación.....	44
3.5.4 Edificación Discordante.....	45

PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO ALCALÁ DE HENARES

-

MEMORIA

0. INFORMACION URBANISTICA.

0.1. HISTORIA.-

Los primeros datos se encuentran en el Neolítico (10.000-aC) con yacimientos en ambas márgenes del Henares, donde también se presentan del Calcolítico y del Bronce y en algún caso con continuidad en el Hierro I y II.

En el S.II aC. toman contacto estos pobladores con los romanos que ocupan el Cerro del Viso construyendo la primera ciudad romana. Desde el S.I dC. se edifica Complutum en el valle entre el Henares y el Camarmilla, ciudad que estaría habitada hasta el S.VI, con numerosas villas alrededor.

En el año 304 sufren martirio los Santos Niños Justo y Pastor, que son el origen de la devoción y patronazgo en numerosas ciudades de España y Europa. Son enterrados en la capilla en torno a la cual se trasladaría posteriormente el asentamiento poblacional en el actual Casco Histórico.

Los visigodos dejaron su huella en Alcalá en forma de numerosas necrópolis entre los S. VII y IX.

En el S.X se construye la fortaleza de Alcalá la Vieja en la margen izquierda a 4 km. de Complutum, surgiendo en su entorno la ciudad árabe, hasta su conquista por el Arzobispo Bernardo en el S.XII. Desde entonces es utilizada hasta el S.XV, mientras el burgo generado en torno a la capilla de Justo y Pastor crece a costa del Fuero Viejo.

El Arzobispo Jiménez de Rada inicia la edificación del Palacio Arzobispal ya en el S.XIII ampliándose hasta el S.XVI. A final del S.XIII se crean los Estudios Generales de Alcalá, germen de su futura Universidad. En esta época estaría consolidada la estructura urbana medieval

con el asentamiento cristiano al sur del recinto arzobispal y la Iglesia, el judío a lo largo de la Calle Mayor de soportales, y el árabe al norte de éste. Durante el S.XIV el Arzobispo Tenorio, realiza numerosas consolidaciones e inicia la sustitución de los pies derechos de madera de la Calle Mayor por columnas de piedra.

La actual Plaza de Cervantes sería el lugar de celebración de la feria anual, las juntas y torneos, un coso posteriormente cerrado en el S.XV como Plaza. Es numerosa la población de judíos y musulmanes que conviven con la población cristiana hasta bien entrado el S.XV.

Carácter del trazado urbano y su desarrollo.

En la segunda mitad del S.XV se amplía el núcleo urbano, construyéndose extramuros el Convento Franciscano de S.Diego. El crecimiento se hará a lo largo de los caminos que partían de la muralla prolongando las vías del casco urbano, edificándose un nuevo caserío. Después del asalto del Rey de Navarra Juan I sobre la villa debilmente amurallada, el prelado Carrillo de Acuña fortificará nuevamente Alcalá, trazando nuevas murallas al sur y este de la Ciudad, manteniéndolo el lienzo norte y parte del oeste de la primera muralla.

En el último cuarto de siglo Alcalá se convierte en lugar de paso y estancia de reyes castellanos y grandes personajes. En el Palacio Arzobispal nace la Infanta Catalina, hija de los Reyes Católicos y luego Reina de Inglaterra. La Reina Isabel continúa por algún tiempo en Alcalá y recibe a Cristóbal Colón en 1486 para financiar su primer viaje al Nuevo Mundo. En 1503 nacería su nieto Fernando, hermano de Carlos V y después de éste, Emperador de Alemania.

El esplendor comercial de los S.XII al S.XV desaparecerá en 1492 con el Edicto de expulsión de los judíos. Con ellos desapareció la actividad mercantil, pero quedó un organizado núcleo urbano que conservaba su estructura física y que sería empleado por el Cardenal Cisneros al ver en el mismo un marco ideal para crear una institución cultural como la Universidad, sobre un primer colegio llamado de S. Ildefonso. Fue el germen de una nueva ciudad creada como ampliación de la medieval, que pasa a convertirse en foco investigador de primera magnitud y

que entra en el concierto de ciudades universitarias de rango universal como Bolonia, Oxford, París o Salamanca.

Cisneros convirtió la villa en una ciudad de corte moderno, empedrando calles enteras, trazando la primera red de alcantarillado y diseñando las casas que han de ocupar los estudiantes, profesores y servicios complementarios, convirtiendo Alcalá en un modelo donde se combinan el nivel intelectual con el urbanismo.

Cisneros dió el nuevo Fuero a la villa en 1509, reconstruyó la Iglesia de S. Justo incoando para ella el título de Magistral. Con el apoyo de Antonio de Nebrija se emprende la publicación de la Biblia Políglota, monumento de la tipografía moderna, que se prolonga durante 10 años de trabajos. En 1542 se editan las Leyes Nuevas de Indias.

La fachada de la Universidad, ejemplo acabado del Renacimiento Español, se debe a Rodrigo Gil de Hontañón en 1543. El arquitecto Covarrubias y el escultor Alonso de Berruguete trabajan en el Palacio Arzobispal para los Cardenales Fonseca y Tavera.

En la Universidad estudian grandes personajes de la realeza y la cultura española, como el Príncipe Carlos, Juan de Austria, Alejandro Farnesio, Calderón, Tirso de Molina, Lope de Vega, S. Ignacio de Loyola. En 1547 fué bautizado Miguel de Cervantes en la Parroquia de Santa María la Mayor.

Aún más, en esta “Ciudad del Saber” trabaja y es finalmente enterrado E. Antonio de Nebrija, autor de la primera gramática de una lengua romance, cuyo sentido sería la construcción de un arte de hablar para recuperar una lengua y cultura como instrumento al servicio de los Studia Humanitatis, esencia de la cultura renacentista. Los religiosos formados en Alcalá que desembarcaron en América desde el S.XVI, contribuyen a difundir la lengua y la cultura y el modelo universitario de aquel humanismo español y europeo.

Hasta mediados del S.XVII, Alcalá conocerá una prosperidad que se deriva de su naturaleza de ciudad cultural. La vida gira en gran medida en torno a la Universidad. Abundan los Colegios Menores, de los que en el S.XVI existe noticia de más de 25.

Muy ligadas a la educación, las instituciones eclesiásticas son también abundantes. Tenemos noticia de 8 Conventos y Monasterios. Muchos de ellos son a la vez Colegios Universitarios. En torno al mundo universitario funcionan actividades diversas como las ferias libreras o el comercio editorial, que se desarrolla desde finales del S.XV. Las excavaciones y rehabilitación realizada sobre el Teatro Cervantes, han puesto de manifiesto prácticamente el único corral de comedias conservado en Europa, cuya fundación data de 1601. A partir de mediados del S.XVII comienza a declinar el número de estudiantes en Alcalá a favor de la capital donde la Iglesia empieza a fundar Colegios que impartirían enseñanzas similares a las de Alcalá.

La presencia de las instituciones universitarias y religiosas durante el S.XVII en el recinto medieval, dá lugar a una síntesis de las arquitecturas tradicionales. Los chapiteles de estilo flamenco y las barrocas espadañas en las nuevas fundaciones, se sitúan con un sentido también barroco en los ejes viarios originales que se prestaban a esta escenografía singular. Se termina así proporcionando una original imagen donde se encuentran lo medieval, lo renacentista y lo barroco.

El lento declive universitario se prolongará durante el S.XVIII para culminar con la marcha de la Universidad a Madrid en 1836. La desamortización de Mendizabal produjo la subasta de una cuarta parte del término municipal pasando la Universidad, los Colegios y la Magistral a otras manos entre las que se pudo contar a un conjunto de vecinos amantes del patrimonio; la “Sociedad de Condueños” y al Ejército, que lograron salvar de su destucción a los grandes edificios del pasado y así también a una trama urbana singular, conservada hoy todavía.

Durante el S.XIX Alcalá pasa a convertirse en una ciudad muy diferente de la de su época de esplendor universitario, concebida como un acuartelamiento cercano a la capital y con la permanencia de sus numerosos conventos tradicionales. La construcción del ferrocarril iniciado en 1856, produce un crecimiento urbano hacia el Norte que se suma al natural de sus arrabales al este en el sentido de la vía de comunicación tradicional con Aragón.

En 1880 nació en la Calle de la Imagen, frente a la Casa de Cervantes, Manuel Azaña, Presidente de la II República, que dejaría en sus escritos algunos recuerdos de la ciudad en aquella

época. El nuevo siglo comenzaría con la celebración de dos centenarios; el cuarto del comienzo de la Universidad de Cisneros y el tercero de la muerte de Cervantes. La Guerra Civil de 1936 produce nuevas pérdidas para Alcalá que sufre 132 bombardeos. Después de la guerra en 1939 se incendia el Archivo Histórico del Palacio Arzobispal, perdiéndose los cuerpos y patio principal de Alonso de Covarrubias.

El desarrollismo urbano producido por la fuerte inmigración que sufren los incipientes centros industriales como Madrid, dispara la población alcalaína y la edificación durante los años 60 y 70, multiplicándose por seis. El urbanismo desprogramado y especulativo viene a detenerse en el Casco Histórico merced a su declaración en 1968 como Conjunto Histórico, con la tutela ejercida por la D.G. de Bellas Artes y las Comisiones Locales derivadas de la misma, así como por las Instituciones públicas y privadas que lo conservaban desde un siglo antes.

En 1968 se inaugura la Casa de la Entrevista en recuerdo del Salón de Concilios en el que se dió audiencia a Cristóbal Colón. En este mismo año comienzan las reivindicaciones para recuperar la Universidad que en Madrid desde 1970 ya pasó a llamarse Complutense, arrebatando el propio gentilicio romano de Alcalá. En 1974 se abre la matrícula en la Facultad de Económicas como un Campus de la de Madrid. Por fin en 1977 se crea la Universidad de Alcalá.

La década de 1980 asiste a la recuperación de Alcalá de Henares, propiciada por la propia recuperación universitaria y al fondo de la crisis industrial sobre la que se había venido sustentando el rápido crecimiento de la Ciudad. En 1985 se firma el “Convenio Interdepartamental”, cuya base es la reutilización de los edificios militares para actividades universitarias. El proceso de rehabilitación física y funcional del Casco Histórico que con ello se inicia, ha merecido el reconocimiento internacional con premios como los de Europa Nostra (1987,1994), de las Comunidades Europeas y del Consejo de Europa.

Desde 1996 Alcalá en su conjunto histórico y bajo el emblema universitario se postula ante la UNESCO como un bien a incluir en la Lista del Patrimonio Mundial.

0.2. SITUACION ACTUAL

Los datos recogidos en los volúmenes de información del Plan General que fueron elaborados en 1989, ofrecen una visión de las características socio-económicas, de los sectores funcionales y del nivel de equipamientos e infraestructuras del Casco Histórico. El último padrón con el que se contaba corresponde al año 1986 actualizado en 1987, es decir, coincidente con el inicio del proceso de recualificación universitaria del Casco Histórico. Los datos recientes del

padrón de 1996, permiten avanzar el efecto del nuevo sentido funcional del centro en la recuperación del tejido residencial del mismo, por largo tiempo deteriorado y abandonado.

0.2.1 SECTOR RESIDENCIAL.

La población en 1987 era de 6.311 habitantes con un 53% de mujeres y un 47% de hombres. La pirámide poblacional presenta un fuerte ensanchamiento en el tramo 15-30 años que supone un 20% de la población, mientras el tramo inferior de 0-15 años y los 3 tramos entre 30 y 75 años oscilan entre el 15% y el 19% de la población total, obteniendo así una sección muy rectangular a excepción del tramo señalado proveniente del fuerte incremento poblacional de Alcalá hasta hace precisamente unos 15 años. En todo caso el distrito no presenta un porcentaje de envejecimiento notable como podría suponerse y suele ocurrir en centros históricos sin el incremento poblacional sufrido por Alcalá de Henares. Sobre este incremento baste citar el dato de que el número de viviendas era de 5.361 en 1960, y pasó a 51.160 en el censo de 1986.

La procedencia de la población corresponde al área geográfica de Madrid en un 58% y del entorno, también natural de Castilla La Mancha, en un 13%. Son significativos los porcentajes de Castilla León (9%) y Andalucía (6%).

El empleo se ocupa por el 45% de los hombres y el 20% de las mujeres. El 30% son estudiantes y el 12% pensionistas. El 40% de las mujeres se dedica al trabajo en el hogar. El nivel de estudios arroja cifras alrededor del 25% para los que tienen primarios, graduado escolar y bachiller equivalente, un 18% sin estudios y un 9% de titulados superiores.

El número de viviendas censales en la revisión de 1989 era de 2.940, de las cuales se estiman vacías unas 1.000, es decir, un tercio prácticamente exacto del total. Las habitadas suponen 1.939 viviendas, lo que arroja para la población empadronada un índice de 3,25 habitantes por vivienda, menor a la media en el conjunto de Alcalá que es de 3,72 habitantes/vivienda.

Los distritos con mayor movilidad de población desde los años 60 son precisamente el Casco Histórico y sus alrededores, es decir, los entonces consolidados que se consideran un lugar transitorio de habitación hasta lograr asentamientos de viviendas más modernas. Así el deterioro del Casco Viejo es causa y también consecuencia de aquella movilidad. Actualmente, sin embargo el deseo de movilidad entre barrios da un mínimo, 4% ,sobre el conjunto de la Ciudad, para el Centro Histórico.

Los datos de 1996 muestran las tendencias que han tomado la población y actividades del Centro Histórico desde los inicios de su transformación en 1985.

El desarrollo de los procesos de rehabilitación pública del sector institucional (universidad, equipamientos, edificios monumentales eclesiásticos) ha supuesto un motor para el inicio de actuaciones residenciales privadas, lo que se deriva en una adecuación y consolidación de las condiciones y número de la población residente. Ello no ha llevado consigo sin embargo, un crecimiento espectacular de la población que se situaba en el censo de 1995/96 en los 6.750 habitantes, con un crecimiento del orden del 1% anual para el conjunto del Casco Histórico. La capacidad de residencia del Casco Histórico sería con la ocupación estandar de la totalidad de las viviendas existentes, y posibles, del orden de los 10.000 habitantes.

0.2.2 SECTOR TERCIARIO.

La estructura de la población ocupada por sectores, arroja un rápido trasvase en Alcalá del sector industrial al de los servicios, pasando aquel en 10 años del 45% al 33%, mientras el terciario sube del 38% al 55% en el mismo periodo.

En este sector destacan los porcentajes de población dedicada a la Administración Pública y Defensa- 14%, Comercio-12%, Educación, Investigación y Cultura- 6% y Hostelería- 5%, actividades que son relevantes en el Casco Histórico como centro de actividad del conjunto de la población, función que siendo destacada anteriormente, ha venido a reforzarse con la recualificación universitaria y cultural del mismo.

El comercio es, en general, disperso en Alcalá pero cuenta con áreas comerciales específicas como el centro comercial tradicional del eje Mayor/Libreros. La peatonalización de la C/ Mayor, que constituye un espacio urbano porticado de medio kilómetro de longitud con enorme fuerza escénica, le ha proporcionado atractivo comercial. En las áreas centrales del Casco Histórico, los comercios ocupan, con una estructura parcelaria de pequeño tamaño, la práctica totalidad de los bajos. El carácter terciario no institucional se encuentra muy localizado en torno al eje descrito, actuando como límites las Calles de Santiago y Escritorios por el norte y sur, respectivamente.

Esta polarización comercial, mantiene la tradición de actividades comerciales y artesanas que debieron tener estas áreas desde la época medieval, como lugar de asentamiento de las poblaciones hebrea y morisca.

Destaca por otra parte, en este contexto la actividad consolidada del Mercado Municipal, en el centro geométrico del Casco, con importantes deficiencias funcionales y formales, pero atractivo desde el punto de vista del uso tradicional.

0.2.3 DOTACIONES.

El Centro Histórico mantiene un importante nivel de dotaciones y equipamientos, teniendo en cuenta que venía a constituir prácticamente la Alcalá de Henares existente hasta 1960. El impulso municipal dado a las dotaciones de nivel ciudad y distrito desde 1979, principalmente mediante la rehabilitación de edificios, han supuesto un nivel estimable alcanzado paulatinamente. El carácter universitario que el conjunto toma desde 1985 perfila finalmente con

rango comarcal y hasta regional la imagen de una ciudad histórica, especializada en los servicios educativos y culturales.

La presencia física imponente de edificios institucionales en el recinto histórico, resulta especialmente útil para la implantación de equipamientos diversos, especialmente educativos, sin olvidar los grandes espacios libres que los antiguos colegios y conventos contenían y que van siendo objeto de una paulatina apertura al disfrute ciudadano, gracias a la reutilización cultural de estos lugares.

La implantación física de los grandes edificios institucionales religiosos, que tuvieron su mayor desarrollo desde la fundación de la Universidad por Cisneros y las transformaciones

que con ello se produjeron en la imagen de la Ciudad ampliada y en el propio tejido medieval preexistente, es enormemente significativa en el plano de la Ciudad antigua.

De las aproximadamente 75 Ha de la Ciudad histórica intramuros (90 Ha con el viario y caserío perimetral) las manzanas de edificación ocupan una superficie neta de unas 60 Ha. El tejido institucional supone prácticamente 35 Ha, es decir, un 60% del total, lo que puede dar una idea de su extraordinaria implantación en términos absolutos y en relación con otras ciudades históricas.

Los espacios libres significativos - parques y plazas tienen una superficie de unos 45.000 m², lo que representa un 6% de la superficie bruta y un 7,5% de la neta total del Casco Histórico, así como un estándar actual de 7.5 m² por habitante, aunque podría quedarse por debajo del ratio legal en un deseable crecimiento poblacional hasta los 10.000 habitantes de capacidad aproximada en el Centro. Sin embargo, la captación de nuevos grandes espacios ajardinados del tejido institucional de Alcalá permitirá un equipamiento muy elevado y de alta calidad ambiental, en este campo.

Entre los espacios existentes caben destacar la Plaza de Cervantes, auténtico corazón urbano del centro, con 7.500 m², los jardines de la Muralla-Museo de Escultura- 7.000 m², las

Plazas de San Bernardo-Palacio-5.200 m², Huerto de los Leones- 5.000 m², Pico del Obispo- 3.000 m², Jardín de la Huerta- 3.000 m² y la Plaza de San Diego con 2.500 m².

El equipamiento educativo del Casco Histórico se resume en los siguientes datos:

a) Preescolar.- Existen 2 guarderías privadas en el Casco Histórico. La población infantil del mismo supone un 2% de la total de Alcalá . El equipamiento público alcanza un 3,2% del total, mientras el privado supone un 32% del total de este carácter en la Ciudad.

b/ E.G.B.- Sobre 28.000 alumnos de la Ciudad en 50 Centros, el Casco dispone de 2.700 plazas distribuidas en 2 Centros Públicos y 5 Privados Concertados, es decir, un 10% de las plazas y un 14% de los Centros, porcentaje muy superior al de su población escolar.

c) BUP-COU.- De los 11 Centros en la Ciudad, 3 se encuentran en el Casco Antiguo, donde se concentra el 60% de la oferta privada.

d) F.P..- 2 Centros se encuentran en el Casco, sobre los 7 con que cuenta la Ciudad.

e) UNIVERSITARIO.- La paulatina concentración de equipamientos universitarios que se va produciendo desde el Convenio Multidepartamental de 1985, va marcando el carácter general del Centro Histórico, especializado así en ofertas culturales. Las enseñanzas de carácter humanístico, Filosofía, Geografía, Historia, Derecho, Económicas y otras se implantan en el Centro, mientras que las disciplinas técnicas lo hacen en el Campus nuevo de la Carretera de Meco. Los órganos principales y fundaciones de gestión y administración se concentran también en el Casco Histórico, como el Rectorado, que recuperó el emblemático edificio central de la Universidad Cisneriana en la Plaza de San Diego. Otras actividades culturales o estudios especializados, de carácter complementario (bibliotecas, salas de actos, teatros) se van asentando de manera independiente o asociadas a facultades universitarias.

Así se pueden contabilizar en total 12 edificaciones o conjuntos de edificaciones universitarias sobre antiguas instituciones colegiales, tanto en el recinto universitario propiamente dicho como en el medieval, con una ocupación superficial de unas 9 Ha. en total, es decir, una cuarta parte del tejido institucional alcalaíno.

De las 15 dotaciones sanitarias públicas o privadas de Alcalá, 6 se encuentran en el Casco Histórico, así como 5 de las 17 de carácter social.

En el ámbito cultural, existen 4 Salas de Exposiciones que suponen la totalidad en la Ciudad, así como 2 Teatros, 2 Museos, 3 Salas de Conciertos de 5, 4 Bibliotecas de 7 y 2 Centros de animación sociocultural de 4.

No existen equipamientos deportivos, si excluimos los propios de las dotaciones escolares públicas y privadas del Casco, respecto del cual se sitúan de forma bastante accesible y simétrica los dos grandes equipamientos existentes (El Val y El Juncal).

El Patrimonio Municipal es extenso en el Casco Histórico, contabilizándose 25 edificaciones de las que 8 están pendientes de utilización definitiva, con una superficie ocupada cercana a las 6 Ha., lo que supone entre un sexto y un quinto de la superficie institucional del Casco Histórico, superficie que deberá crecer por la incorporación de nuevos espacios libres de gran magnitud, de acuerdo con las previsiones del Plan Especial.

0.2.4 INFRAESTRUCTURAS.

a) VIARIO.

La estructura urbana de Alcalá de Henares estaba organizada en torno al casco de origen medieval con el eje Madrid-Guadalajara como traza principal que lo atravesaba casi linealmente, hoy C. Mayor-C. Libreros. El resto de calles no reflejaba particularmente otros destinos de importancia fuera del área local, por lo que el recorrido o salidas hacia los pueblos limítrofes no habían llegado a configurar una traza clara en el tejido del casco, excepción hecha del Camino a la Vega del Henares, hoy C. Colegios-Paseo del Val y la confluencia de callejas en la Puerta de Vado, que obviamente hacía referencia al punto de cruce a través del río.

Esta estructura es la que se refleja hoy día y que condiciona en gran medida la incorporación del casco a la red viaria básica funcional de Alcalá, entendiendo como tal aquella compuesta de calles, avenidas y carreteras que sirven de distribuidores principales del tráfico rodado para un posterior reparto en el dédalo de calles secundarias de cada barrio y sector. El condicionamiento viene expresado en la dificultad de utilización de esas calles, a veces estrechas o de traza quebrada, por un tráfico siempre creciente y su compaginación con las frecuentes paradas y aparcamientos suscitados por la centralidad y el carácter terciario del centro histórico.

Es el caso de las vías mencionadas al principio de este punto, así como de otras que hoy día se utilizan para desdoblarse los sentidos de acceso al centro (Plaza de Cervantes), al no poder soportar, casi ninguna calle interior del casco, el tráfico en doble sentido. Así, el eje formado por las calles Animas, Sta. Catalina, Trinidad, que permite desdoblarse la travesía en sentido este-oeste del casco; las calles Tinte y Sebastián de la Plaza utilizadas para la conexión del casco hacia el norte o las Rondas de Pescadería y Santo Tomás de Villanueva para la conexión con el sur.

Todo este viario juega un papel distribuidor dentro del fundamento y ordenamiento actual del tráfico, independientemente de que posteriormente se pueda modificar reduciendo o limitando, eventualmente, las alternativas de paso a través del casco y orientándolas por lo que sería una primera circunvalación con verdadero carácter colector, es decir, por la antigua N-II y Ronda/Avenida de Circunvalación.

Efectivamente; en el borde de los antiguos límites del Casco Antiguo, coincidiendo en gran parte con el perímetro de sus murallas, se desarrolla hoy día un itinerario que circunda el tejido histórico, itinerario que ha sido completado recientemente mediante la Avenida de Circunvalación y que se cerrará con la C. Marqués de Alonso Martínez. Este podría pues, ser considerado fundamentalmente como el anillo interior.

Los posteriores desarrollos de Alcalá en los años 50 y 60 dieron origen a una serie de barriadas que se han venido yuxtaponiendo al casco histórico por el norte primero, por el este después y finalmente por el oeste y sur, creándose un tejido urbano apoyado bien en la antigua carretera nacional bien en las carreteras comarcales a Daganzo, Camarma, Meco y Loeches.

El transporte público se desarrolla básicamente mediante autobuses convencionales por el borde de circunvalación; Ronda de Pescadería y Vía Complutense, penetrando en el Casco Histórico en un recorrido definido por la C/ Empeinado, Trinidad, Plaza de Cervantes donde se produce un nudo de comunicaciones en ambos sentidos y los ejes de las Calles de Libreros y los Colegios.

b) INSTALACIONES URBANAS.

Las instalaciones de abastecimiento de agua y especialmente de saneamiento, se encuentran muy deterioradas, precisando en general de una completa renovación, como la que tuvo lugar en 1985 sobre la calle Mayor, donde los colectores antiguos de ladrillo se encontraban desaparecidos en diversos tramos. Las redes eléctricas y telefónicas de suministro domiciliario siguen discurriendo en general de forma aérea, por la fachada de la edificación y cruzando vías públicas entre aquellas, lo que produce una fuerte distorsión de los valores arquitectónicos y ambientales del Casco Histórico.

La red de gas ciudad que ha venido instalándose en Alcalá durante los últimos años se ha desarrollado en el Casco Histórico únicamente en el ámbito de nueva edificación discordante

situado en lo que fueran huertas del Convento de la Madre de Dios, entre las Calles de San Bernardo y de Diego de Torres.

0.2.5. REHABILITACION.

Desde la declaración del Casco Histórico como Conjunto Histórico por la D.G. de Bellas Artes en 1968, se produjeron intervenciones, normalmente de restauración, en los edificios y elementos más representativos del Casco: Murallas, Palacio Arzobispal, Universidad, Conventos, aunque esta actividad no podía superar un estado general de deterioro de un vasto patrimonio histórico institucional y residencial.

Desde la actividad que el Ayuntamiento y la Universidad reinstaurada a finales de los años 70 se proponen, comienza un nuevo periodo de recuperación de edificaciones del Centro para equipamientos, como pueden ser la Capilla del Oidor, como Sala de exposiciones y conferencias, el Centro de Salud Municipal o el Centro de Día en la Calle de las Damas. En 1985

se suscribe el Convenio Interdepartamental entre cuatro Ministerios, la Diputación de Guadalajara, la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento y la Universidad, lo que supuso un ambicioso Plan de rehabilitación física y funcional de los grandes edificios del Casco Histórico para usos universitarios y culturales, con una inversión, que diez años después, se puede situar en torno a los 10 a 15 mil millones de pesetas. Las intervenciones propias sobre edificios militares, adquiridos al Ministerio de Defensa y las inducidas sobre edificaciones religiosas, educativas o culturales ha supuesto la práctica rehabilitación de cerca de un 75% de la edificación institucional en Alcalá.

En la edificación residencial se produjo una renovación en primera instancia y una progresiva rehabilitación posteriormente, inducida por la actividad derivada del Convenio de 1985, alcanzando hoy a un porcentaje aproximado del 28% del Conjunto, idéntico al que ha supuesto la renovación en los últimos 30 años. Hoy todavía queda casi un 20% de solares o parcelas con edificación antigua sustituible. El porcentaje de la rehabilitación sobre el patrimonio residencial protegido alcanza un 50%.

El resumen en cifras es como sigue:

TOTAL PARCELAS	785		
EDIF. INSTITUCIONAL	75	REHABILITADAS	56 (75%)
EDIF. RESIDENCIAL	710		
EDIF. RESIDENCIAL PROTEGIDA	390	REHABILITADAS	200 (51%)
		RENOVADAS	200
		RENOVABLE/SOLAR	120

El deterioro de la edificación tradicional protegida es muy severo en Alcalá teniendo en cuenta la construcción a base de muros portantes de tapial y la presencia de fuertes humedades de capilaridad, por lo que la rehabilitación completa de los edificios se realiza normalmente sustituyendo un cierto número de elementos estructurales; muros, forjados y cubiertas.

En cuanto a la renovación urbana se pueden señalar actuaciones parciales en áreas urbanas que forman conjuntos congruentes como los de la C/ Colegios y la Plaza de los Doctrinos, la Calle Mayor y el conjunto de las Plazas de Palacio, Padre Lecanda y Murallas hasta la Puerta de Madrid, con renovación o mejora de las infraestructuras correspondientes. Sin embargo, es importante plantear un programa global de mejora urbana basado en la planificación del tránsito rodado y peatonal y la mejora de las instalaciones urbanas, permitiendo la retirada del cableado de superficie, el asentamiento de nuevos equipamientos públicos y el acabado urbano correcto en función de la definición del tránsito y aparcamiento de vehículos.

Los materiales tradicionales en la Ciudad han sido los de tipo cerámico o sus interpretaciones, el granito y la piedra caliza así como los diversos tipos de empedrado. Un adecuado planteamiento del mobiliario urbano y la señalización pública con elementos simples y coherentes entre sí contribuirá a mejorar el aspecto a veces confuso que en este sentido muestran los espacios urbanos de la Ciudad.

0.3 PLANEAMIENTO.- ANTECEDENTES.

El presente Plan Especial de Protección del Casco Histórico se ha redactado por encargo del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en cumplimiento de la obligación impuesta por la vigente Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, * con el fin de salvaguardar el Conjunto Histórico y de permitir que el Ayuntamiento asuma las competencias previstas en la misma.

El presente documento se tramitará por el Ayuntamiento, después de que éste decidiera exponer al público el Avance del Plan en Junio de 1990 y posteriormente, a la vista de los resultados, proseguir los trabajos con algunas sugerencias, hasta completar el documento para su aprobación inicial.

En el momento actual siguen vigentes para el Casco Histórico las Normas Subsidiarias 1984 del Municipio de Alcalá de Henares, cuya aplicación ha sido prorrogada por el Plan General de Ordenación Urbana aprobado en 1991, en tanto no se apruebe definitivamente el Presente Plan Especial del Casco Histórico.

La redacción del Plan Especial se ha ajustado a las previsiones de :

- La Ley del Patrimonio, que aunque remite el contenido de los Planes Especiales de Protección de Conjuntos Históricos a la legislación urbanística, añade sus propias previsiones.
- La Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana R.D. 1/1992**, que refunde la Ley del Suelo 1976 con la Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo 1990.

*En lo sucesivo Ley del Patrimonio.

** En lo sucesivo Ley del Suelo

- El Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Alcalá de Henares aprobado en 1991, en su versión adaptada a la citada Reforma 1990 de la Ley del Suelo.
- La Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid.
- La Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1997 por la que se anulan numerosos preceptos de la Ley del Suelo-92.

No puede pasarse por alto la dificultad que ha presentado el ajuste de las determinaciones del Plan Especial a cada una de estas Leyes y a la suma de todas ellas.

La Ley de Patrimonio persigue una Protección del Conjunto Histórico poco clara, como poco precisa es la naturaleza, finalidad y contenido de los Planes de Protección que prescribe

La Ley del Suelo 92 plantea en el texto refundido grandes dificultades de aplicación a un Casco Histórico prácticamente consolidado, en el que la sustitución de la edificación es lo excepcional y no lo "normal". Su escasa adecuación a Ciudades Históricas se agrava por la rigidez que impone a las determinaciones tanto de Régimen de Suelo como de Ordenación Urbanística.

Finalmente, el Plan General redactado y aprobado inmediatamente después de la Reforma 1990, y antes del texto Refundido y del Plan Especial, no ha tenido ni ha dejado las cosas fáciles para el Plan Especial.

El Plan Especial se ha redactado, por otra parte, durante el periodo de aplicación del Convenio Interdepartamental firmado en su día (Enero 1985) para la recuperación del Casco Histórico de Alcalá de Henares y especialmente de su tradición e instalaciones Universitarias. De acuerdo con el Convenio se ha desarrollado y se sigue desarrollando un vasto programa de inversiones en la rehabilitación y ampliación de edificios históricos, que exigen condiciones previas de ordenación. El Plan Especial no ha podido sino crear las condiciones favorables para que a partir de él, e inmediatamente, se pueda desarrollar la ordenación específica de las manzanas y supermanzanas, como enclaves universitarios.

0.4. SITUACION ACTUAL - TRAMITACION.

La reciente Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1997 ha supuesto una paralización en la tramitación definitiva del Plan Especial, toda vez que la anulación de cerca de 180 artículos del Texto Refundido de 1992, prácticamente deja vigente desde el punto de vista de la técnica urbanística, la antigua Ley de 1976. Sin embargo la aprobación de la Ley 20/97 de Medidas Urgentes en materia de Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid, viene a reponer en lo fundamental, el sistema de calculo y distribución de aprovechamientos a través de áreas de reparto, contenido en la Ley anulada.

La aprobación del avance de planeamiento se produjo en Marzo de 1990, procediéndose a su exposición pública y finalmente a la ratificación de criterios y sugerencias en 1991.

La aprobación Inicial del Plan Especial se produce en marzo de 1993 y la redacción de un refundido con los informes del Ayuntamiento y de la Comunidad de Madrid, en 1994.

La tramitación del Plan Especial queda posteriormente paralizada hasta pasadas las Elecciones Locales de 1995, cuando se inicia su actualización y la búsqueda del consenso político necesario para su aprobación, especialmente al hilo de la propuesta unánime para procurar la declaración de Alcalá como Patrimonio de la Humanidad.

Finalmente el Plan Especial de Protección se aprueba inicialmente en Julio de 1996 y se informa al público durante los meses de septiembre y octubre del mismo año, mediante una exposición “ad-hoc” en la Capilla del Oidor, presidida por una gran reproducción del Plano Histórico de 1870.

- Se presentan 65 alegaciones de instituciones y particulares, siendo destacable el nivel de compromiso con la protección y conservación que las mismas demuestran, y el deseo casi unánime de que el proceso de planeamiento continúe (como el propio Plan contempla) con acciones de carácter positivo, de rehabilitación, sobre la Ciudad.

- El Plan Especial que se pretendía aprobar definitivamente en Marzo de 1997, queda sin embargo pendiente de su deseable adaptación al nuevo marco legislativo provocado por la

Sentencia antedicha del Constitucional, situación que permitirá aprobarlo antes de finalizar el año 1997, cuando también vaya a ser presentado oficialmente el expediente para incluir “La Universidad y el Recinto Histórico de Alcalá de Henares” en la lista del Patrimonio Mundial.

1. NATURALEZA, FINALIDAD, ALCANCE Y CARÁCTER DEL PLAN ESPECIAL

1.1 NATURALEZA.

El presente Plan Especial surge en sus primeros inicios (1985) como instrumento de coordinación de las diversas acciones incluídas en el Convenio Interdepartamental para la recuperación del Casco Histórico. La Consejería de Urbanismo* de la Comunidad de Madrid es entonces el "promotor" del Plan Especial.

El Ayuntamiento de Alcalá de Henares toma la iniciativa de redacción del Plan Especial para el Casco Histórico, simultáneamente a la del Plan General de Ordenación Municipal.

Finalmente, la Ley del Patrimonio establece la obligación para el Ayuntamiento -por estar el Casco Histórico declarado Conjunto Histórico- de redactar el Plan Especial de Protección. La Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid queda así involucrada en la redacción y aprobación del Plan Especial.

* Las Consejerías de la Comunidad de Madrid se denominarán en lo sucesivo, atendiendo a la competencia característica en lo que atañe al presente Plan Especial : Cultura y Urbanismo.

El Plan Especial que inicialmente se había concebido más bien como de Reforma Interior (PERI) ha acabado así convirtiéndose en un Plan de Protección, a caballo entre leyes, de Patrimonio por una parte, y del Suelo por otra. A caballo quedan también las competencias entre distintas Consejerías de la Comunidad de Madrid e incluso, entre niveles de la Administración, Local, Central y Autónoma, aunque

finalmente el papel de la Administración Central se ha visto limitado por las transferencias en materia de Educación en favor de la Comunidad de Madrid.

1.2 FINALIDAD.

La finalidad del Plan Especial orientada inicialmente hacia objetivos múltiples, se concreta y reduce inmediatamente a dos objetivos fundamentales.

En primer lugar, incorporar las medidas, de Protección establecidas por la Ley del Patrimonio y permitir el reparto de las competencias previstas en la misma Ley.

En segundo lugar, revisar la Ordenación Urbana del Casco Histórico emanada del Planeamiento General hasta entonces vigente. En este sentido, el Plan Especial quedaba habilitado como instrumento de Ordenación General, ya que el Plan General que simultáneamente debería revisar dichas Normas Subsidiarias en todo el territorio Municipal, remitían su propia Ordenación del Casco Histórico al Plan Especial. Así, el Plan Especial debería abarcar dos niveles de detalle en la Ordenación, el nivel pormenorizado o propio y el nivel general o global por remisión del Plan General.

Finalmente, la reforma de la Ley del Suelo 1976, iniciada con la Ley 8/1990 en lo referente al Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, y consolidada en el R.D. 1/1992 en el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, modifica la propia naturaleza del Plan Especial ampliándola para convertirlo en instrumento de adaptación, del antiguo régimen (1976) a las nuevas concepciones introducidas por la Reforma de 1990.

Ya se ha mencionado, sin embargo, la nueva “readaptación” que el Plan Especial debe sufrir ante la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1997.

1.3 ALCANCE.

El Plan Especial contempla todos aquellos aspectos de la Protección y el Desarrollo de la Edificación que exige la vigente normativa y, sobre todo, aquella que por razones de oportunidad -tiempo y recursos a emplear- es recomendable considerar.

Otros aspectos como el tratamiento de problemas sectoriales de infraestructuras, tráfico, transporte, aparcamientos, peatonalización, pavimentación y ajardinamiento, así como intervenciones directas Municipales en edificación, rehabilitación de edificios y conjuntos y nueva edificación de vivienda y otras doataciones, quedan vinculados, bien al desarrollo del Plan Especial, bien a Planes y proyectos a redactar enseguida y a partir de aquél.

El Plan Especial puede tener un alcance temporal indefinido en lo que respecta a su núcleo sustancial que se deriva de la Ley del Patrimonio, aunque debiera sufrir revisiones consecuencia del propio horizonte del Plan General, teniendo en cuenta también la evolución acelerada de los problemas y percepciones relacionadas con los problemas del Casco Histórico, así como de los cambios políticos y técnicos correspondientes.

Una vigencia de cuatro años sería, por otro lado, el mínimo plazo necesario para producir efectos sensibles y justificar el esfuerzo de su puesta en aplicación.

El Plan Especial, por último, alcanza espacialmente un ámbito previamente delimitado por la D.G. de Bellas Artes en la Declaración oficial como Conjunto Histórico y por el Ayuntamiento en el Plan General. El ámbito, ampliado sólo a efectos limitados en el área de respeto, parece adecuado para resolver los problemas actuales, pero sin duda, no pasará mucho tiempo sin que se proponga su modificación, y para ampliarlo probablemente.

1.4 CARÁCTER.

El Plan Especial tiene carácter -como ya se ha dicho- de instrumento de Ordenación General orientado fundamentalmente a la Protección de edificios de interés y a la regulación de la nueva edificación.

Por el contenido de sus determinaciones puede considerarse también un Plan de Reforma Interior de carácter integral, pero sólo a nivel Estratégico o Director, pues necesita para su plena aplicación que se desarrolle un segundo nivel de Planes Especiales de Protección , Reforma Interior y Mejora capaces de asociarse a intervenciones concretas, de carácter aislado, y no aplicables a la totalidad del Casco Histórico. Concretamente las supermanzanas destinadas prioritariamente a actividades y edificios universitarios exigen este nivel de desarrollo, que no ha parecido oportuno incluir en el presente Plan Especial, pero que debe acometerse inmediatamente y a la medida de los programas -de inversión, plazos y necesidades- de la Universidad. Similar carácter cabría dar a otros programas y áreas de intervención o ejercicios concretos.

2. MÉTODO, CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

El Plan Especial desarrolla conscientemente sólo una parte, aunque sea importante, de las líneas posibles o "contenidos básicos" de un "plan de ordenación": de decisión, diseño o planeamiento puro por una parte y de instrumentación de estas decisiones mediante medidas de carácter normativo, intervención o inversión directa de la Administración responsable del Plan, la formulación de un programa de amplia cooperación interdepartamental o con otros entes públicos y privados, y finalmente, con otras medidas de menor aplicación, como la reorganización de las competencias administrativas y de los niveles y tipos de planes y proyectos capaces de desarrollar y llevar a cabo dicho "plan de ordenación".

Todas estas líneas se desarrollan, más o menos, con el presente Plan Especial. El planeamiento puro o diseño se desarrolla cuando se da respuesta a las cuestiones ¿porqué conservar y proteger el Patrimonio Histórico Artístico del Casco Histórico? ¿qué se debe conservar y proteger en función de la respuesta anterior y del reconocimiento de los medios limitados para hacerlo? y, finalmente, ¿qué medidas de distinto tipo, normativo, económico, cooperación y otras, deben utilizarse y en qué proporción, en función de la respuesta a la cuestión anterior?.

El Plan se basa en la necesidad de la Conservación y la Protección del Casco Histórico, y no sólo porque lo exija la Ley del Patrimonio, sino porque es vital para la supervivencia y para la mejora de la calidad del conjunto de la ciudad de Alcalá de Henares y también porque el momento actual puede ser la oportunidad para consolidarlo, tras diez años de protección limitada, como consecuencia de la lucha con la ciudad alternativa porque ésta aprovecha mejor y más naturalmente el potencial que el fuerte crecimiento municipal ha creado en el centro que todavía es el Casco Histórico.

Pero la Protección que propone el Plan Especial es selectiva, y no indiferenciada como hasta ahora. Se trata de recuperar con criterios Históricos "rigurosos" sólo la parte de la Estructura Básica Histórica del Casco Histórico, esto es, los edificios, las calles y sus

constantes y características específicas, y no de sustituir el Casco Histórico con otro distinto, aunque tenga carácter histórico. Se propone en el resto del Casco Histórico, fuera

de la Estructura o núcleo básicos, desarrollar la edificación con el mejor criterio "Arquitectónico" actual, y sólo respetuoso en el tamaño, escala y calidad de diseño y construcción, esto es, en lo estrictamente esencial, en lo que decididamente no se incluye el estilo o lenguaje arquitectónico.

Este cambio de imagen histórica lo proyecta el Plan Especial apoyado especialmente en medidas o instrumentación de carácter normativo. Se trata de crear unas reglas de juego que permitan orientar el comportamiento de los actores, tanto particulares como institucionales, hacia la imagen o modelo urbano deseado.

No se incluye en el Plan Especial un programa de intervenciones, Municipales o de la Comunidad de Madrid, porque no ha parecido ni oportuno ni posible formular programas de intervención o vincular dichas Administraciones a ellos. El Plan Especial crea las condiciones y ambiente oportunos para que dichos programas se vayan formulando con carácter integral o como suma de acciones aisladas.

La cooperación con otros organismos e instituciones se hará mucho más fácil a partir de la aprobación del Plan Especial; el Convenio Interdepartamental podrá aplicarse de forma más fluida y se abrirán nuevas posibilidades de incorporar recursos de otros entes e instituciones de muy diverso carácter.

El Plan Especial en su línea normativa interviene con simplicidad sobre el desarrollo del Casco Histórico.

Por una parte, controla las distintas obras e intervenciones tendentes a modificar el soporte físico, el suelo vacante y la edificación consolidada, y lo hace mediante la diferenciación de varias situaciones tipo del suelo y la edificación y la asimilación a ellas de obras, permitidas o prohibidas, de entre todas las posibles previstas por el Plan Especial. Para ello, determina previamente las situaciones diferenciales de la edificación protegida mediante el Catálogo de Edificios y de la edificación no protegida mediante el inventario

del suelo, todo ello a nivel de parcela. Junto con el control de las obras de edificación, se utiliza una técnica esencial para garantizar desde el principio la conservación espontánea

de la edificación, que es la atribución de aprovechamiento de acuerdo con lo existente, con lo que se reduce la tendencia natural a la sustitución de la edificación antigua.

Por otra parte, el Plan Especial interviene sobre la instalación de actividades en la edificación; las distintas tipologías de edificación señaladas por el Plan se asocian a las distintas actividades de posible instalación en ellas a través de un cuadro de relaciones, de compatibilidad / incompatibilidad entre ellas.

Además de controlar las acciones más normales y probables, esto es, las obras de edificación y la instalación de actividades en los mismos edificios, el Plan Especial establece las previsiones sobre procedimientos a seguir en los casos menos frecuentes, pero no por eso menos importantes, de actuaciones de carácter extraordinario sobre un número limitado de parcelas singulares, que cubre casi el 60% del Casco Histórico.

En estos casos, se ofrece la posibilidad de redefinir las condiciones normales, difíciles de aplicar en estas parcelas y edificios singulares, a cambio de someter las propuestas a un procedimiento de estudio y justificación rigurosa y previa a la solicitud de licencias de obras.

Para todas las determinaciones anteriores, se ha utilizado la parcela individual como ámbito de referencia, lo que ha permitido una mayor precisión en la aplicación de las determinaciones y aplicación de las "reglas del juego" sin desorbitar el trabajo de redacción.

El contenido del Plan Especial se desarrolla en la siguiente documentación :

Memoria, como preámbulo a la parte Normativa, justifica y describe las propuestas y medidas adoptadas, de acuerdo con el correspondiente índice de contenidos.

Normas, que con la Memoria y los Planos forman la documentación básica del Plan Especial.

Se agrupan y dividen las distintas Normas en artículos de acuerdo con el correspondiente índice.

Planos, que incluyen información, propuestas de Ordenación y propuestas de carácter normativo, de acuerdo con el índice correspondiente. Entre ellos destacan los planos en los que se señalan los distintos tipos de situación y tipología de las edificaciones por parcelas, así como la atribución del aprovechamiento urbanístico a cada una de ellas.

Catálogo, que incluye la catalogación individualizada de todos los edificios seleccionados por su interés Histórico-Artístico.

Como información complementaria fichas de cálculo de aprovechamiento de las parcelas, que recoge el cálculo de los aprovechamientos realizados para cada una de las parcelas, así como información relevante en cada una de ellas. Documento éste que puede ser de gran utilidad para la información al público, ya que permite comprobar el tratamiento individualizado dado a cada parcela y propiedad.

3. PROBLEMAS, OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DEL PLAN ESPECIAL

3.1 DELIMITACIÓN DEL CASCO HISTÓRICO.

El ámbito delimitado como zona de Casco Histórico en las Normas Subsidiarias vigentes no coincide con el límite del recinto correspondiente a la declaración de Conjunto Histórico-Artístico por la Dirección General de Bellas Artes.

Aunque las diferencias son pequeñas, se trata de evitar posibles problemas formales a la hora de la aprobación definitiva del Plan.

Se ha elegido como límite de compromiso el de la envolvente de los dos ámbitos citados y no exactamente coincidentes.

La zona de respeto delimitada por Bellas Artes alrededor del Recinto Histórico-Artístico contiene algunos conjuntos urbanos, como la Judería, de especial interés, a la vez que constituye el entorno inmediato del Recinto Histórico. Sin embargo, añadir la corona circular correspondiente a la zona del Casco Histórico aumentaría en este momento la complejidad del problema, sin ofrecer por el contrario claras ventajas. Además, la ordenación de dicha zona de respeto se ha desarrollado prácticamente en su totalidad en varios Planes Especiales, que no presentan contradicciones con los criterios generales del Plan Especial, por lo que en el Área de Respeto definida en varias zonas (G1, G2, G3) se establecen medidas cautelares, para controlar actuaciones extraordinarias tanto en las parcelas como en los espacios públicos correspondientes.

3.2 DELIMITACIÓN DE SUBZONAS EN EL CASCO HISTÓRICO.

3.2.1 Uso Global Diferenciado

El Casco Histórico ofrece la posibilidad de subdividirse en áreas de uso global diferenciado: por una parte, la zona o Recinto Eclesiástico; por otra, la Zona Institucional; y por otra, la Zona Residencial.

La diferenciación de las zonas, Institucional y Residencial, es más aparente que real, de manera que se ha renunciado a una clara zonificación.

Sin embargo, estas tres subzonas -Eclesiástica, Institucional y Residencial- se entienden bien a nivel global, cuando se observan con perspectiva histórica. Aparecen entonces bien diferenciadas las siguientes subzonas del Casco Histórico :

- Recinto Eclesiástico Antiguo
- Recinto Medieval
- Recinto Universitario Antiguo

La utilidad de esta diferenciación no es grande por el momento, pero se ha decidido mantenerla a efectos futuros.

3.2.2 Rehabilitación Residencial Integrada

La edificación residencial suma aproximadamente la mitad del patrimonio edificado del Casco Histórico. Una mitad aproximadamente de dicha edificación se encuentra en mal estado y necesita rehabilitarse o renovarse.

Una mitad aproximadamente de la misma edificación residencial tiene especial interés arquitectónico; la otra no tiene más interés que el encontrarse dentro del Conjunto Histórico-Artístico. Aproximadamente una mitad de la edificación residencial de especial interés necesita rehabilitarse o renovarse, aunque la dinámica de

recuperación de los últimos años haya propiciado la rehabilitación de numerosas unidades.

La edificación residencial domina en el Recinto Medieval y en la zona Sur de éste se concentra la mayor parte de la edificación sin interés y en peor estado físico.

La totalidad del Casco Histórico debe considerarse área de rehabilitación y renovación de vivienda, pero dentro de ella -en la parte Sur del Recinto Medieval- se ha delimitado un área de rehabilitación residencial integrada, que por razones de intensidad, necesidad y urgencia, debe considerarse como un área de actuación claramente diferenciada.

3.2.3 Área de Interés Arqueológico

El Casco Histórico constituye el núcleo central de una de las cuatro áreas arqueológicas en las que los estudios del Plan General han dividido la zona arqueológica comprendida entre la antigua carretera nacional (N-II) y el Río Henares. Esta zona es una de las ocho en que el mismo Plan General ha dividido el Municipio a efectos arqueológicos.

Por estar probada la existencia de restos arqueológicos requiere el Plan General la verificación previa de su valor, en relación con el destino urbanístico del terreno.

El área comprende además una franja de cien metros alrededor del Casco Histórico, lo que en su totalidad incluye restos arqueológicos romanos, medievales y modernos.

Las obras o remociones de terreno, a las que alude el artículo veintidós de la Ley de Patrimonio, deberán ser autorizadas por la Comunidad de Madrid, que será la administración competente a estos efectos para el conjunto del Casco Histórico, a excepción de los Monumentos y Jardines Históricos.

3.3 DIVISIÓN PORMENORIZADA Y CATASTRAL. DISTINTAS SITUACIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Las Normas Subsidiarias y también el Plan General en curso de redacción, consideran al Casco Histórico como una única zona.

El Plan Especial tenía que establecer, para poder desarrollar en detalle las determinaciones del planeamiento general, un mosaico de zonas a las que atribuir sus propios parámetros y condiciones. Finalmente se ha decidido elegir como mosaico el parcelario catastral.

De esta manera se dispone de aproximadamente 790 zonas de Plan Especial, agregadas en 56 manzanas.

Aunque el paso de una sola zona a, prácticamente, ochocientas es un salto muy grande, se ha preferido el mosaico catastral para facilitar la consideración y administración, una a una, de las unidades más frecuentes de actuación.

El mosaico utilizado es un parcelario que, aunque depurado, puede contener parcelas mal delimitadas o mal subdivididas.

La división catastral se utiliza para facilitar la identificación de las distintas situaciones de la edificación del Casco Histórico y que se agrupan en las siguientes :

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

- a) 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.

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

- Protección Integral
- Protección Estructural
- Protección Ambiental

c) Edificios Residenciales de Interés Arquitectónico o Urbanístico, con un tratamiento similar a los anteriores pero a la escala de la edificación residencial.

2. Edificios de Vivienda Antigua sin especial interés.

Son edificios susceptibles de sustitución en los que se permiten, respetando el parcelario y otras medidas de conservación general, prácticamente todo tipo de obras.

3. Edificios recientes.

En buen estado y construídos con diversas normativas a lo largo de los últimos cincuenta años. Se diferencian entre ellos las siguientes situaciones :

- a) Edificios acordes, con la estructura, el carácter y calidad del Casco Histórico y que por tanto no necesitan de intervenciones especiales.
- b) Edificios no acordes, y que por tanto necesitan de intervenciones, aunque sean pequeñas, para reducir sus efectos negativos sobre su entorno.
- c) Edificios conflictivos, con un alto grado de discordancia con su entorno. Edificios que perjudican al Casco Histórico, pero que por otra parte, ofrecen también un gran volumen y un alto grado de consolidación por lo modernos, costosos y por el número de actividades y familias

alojados. El Plan Especial se conforma con señalarlos y establecer unas primeras medidas que permitan enfrentarse, al menos, con la desaparición de alguno de ellos. Dentro de unos cuantos años esta medida no será tan extraña y costosa, como ahora. Así está sucediendo ya en otros países. Por el momento basta con habituarse poco a poco, a que las agresiones de tiempos pasados, pero cercanos, no son totalmente irreversibles.

4. Edificios y parcelas con destino o vocación de servicio público a nivel local.

Se incluyen dos situaciones distintas, la de los equipamientos ya consolidados, y la de las parcelas que por su características de tamaño o localización conviene reservar para futuros equipamientos locales.

El Ayuntamiento, a través de los diversos sistemas de actuación que ofrece el Plan Especial, podrá adquirir estos terrenos en la medida que sea conveniente para la ciudad y para los propietarios.

Aquí cabe destacar que la inclusión como equipamiento de Zonas Libres de grandes superficies de valor histórico; Jardín del Palacio Arzobispal, Jardín del Asilo de la Calle Colegios, junto con otras superficies asociadas a edificaciones institucionales; el “Pasillo Verde” entre Caracciolos y Santo Tomás, los espacios de la manzana de los Jesuitas o del antiguo Convento de Mercedarios, permitiran elevar la dotación de espacios libres hasta los 90.000 m². lo que supone un 12% de la superficie total y un estandar de 13 m². y 9 m². por habitante, teniendo en cuenta la población actual y la deseable, respectivamente.

5. Solares y otros terrenos sin edificar.

Se incluyen aquí, no sólo los terrenos libres de edificación, sino también los que contienen edificaciones, que se pueden calificar como no consolidadas,

que han sido tipificadas como insuficientes, provisionales, paralizadas, ruinosas o derruídas.

Junto con los terrenos que contienen edificación antigua sin especial interés, estos terrenos constituyen el principal campo de juego para la nueva edificación.

3.4 ESTRUCTURA URBANA Y TRAZADO DE CALLES Y PLAZAS.

3.4.1 Usos Pormenorizados

Dos grandes usos dominan el Casco Histórico, por una parte, el uso de Equipo o Dotacional, predominantemente de carácter Institucional, y por otra, el uso Residencial colectivo, en aproximadamente dos tercios y unifamiliar en el resto. Junto a los anteriores aparecen, con carácter secundario por una parte, usos de carácter terciario y por otras, los de carácter industrial. Unos y otros asociados predominantemente, por tamaño y localización, a las agrupaciones, manzanas o parcelas de carácter residencial.

El Plan Especial no trata de cambiar la estructura de usos actuales, especialmente en lo referente a los usos residenciales y a los institucionales o de equipo. En el resto, se trata de mantenerlos con una gran versatilidad.

Las normas de uso tratan de controlar especialmente la mezcla de usos en edificaciones residenciales.

3.4.2 Edificabilidades y Aprovechamiento de las Parcelas

La edificabilidad existente y la atribución de edificabilidades por el planeamiento, constituyen el aspecto o determinación básica de la estructura formal y del funcionamiento del Casco Histórico.

La edificabilidad existente ofrece una gran diversidad. Difiere, con una relación aproximada de uno a tres, la edificabilidad de las parcelas institucionales en relación a las residenciales, relación que con el Plan Especial se propone

mantener. Difiere dentro de las parcelas institucionales y también dentro de las parcelas residenciales, diferencias que asimismo se propone mantener, siempre que estén asociadas al tamaño de la parcela, así como a la consolidación de la edificación existente.

Las Normas Subsidiarias vigentes fijan, para las parcelas edificadas, una edificabilidad máxima de 1,5 m²/m², una ocupación máxima del 60% y una densidad máxima de 100 viv/Ha. No se discrimina en razón al distinto carácter, uso, tamaño y forma de agrupación de las parcelas. Se atribuye una edificabilidad alta, incluso para las parcelas con más fácil aprovechamiento. Finalmente, la ocupación máxima de parcela necesita diferenciarse en razón a los distintos tipos de parcela; es alta para parcelas institucionales.

De acuerdo con el análisis anterior, se ha llegado a los siguientes criterios para la atribución de edificabilidad a parcelas individuales :

- 1. Reducir el aprovechamiento,** para las grandes parcelas sobre las correspondientes determinaciones de las vigentes Normas Subsidiarias
- 2. Diversificar la atribución,** de acuerdo con el uso, tamaño, forma y entorno de las parcelas.

3. En las **parcelas de carácter residencial**, permitir aprovechamientos en función de:

- La altura de la edificación preexistente en la parcela o en su entorno: si fuera superior, la altura del entorno se equipara a la mediana del frente de fachada en la que la parcela se encuentra.
- La proximidad de los terrenos a la calle: para ello, se han atribuido aprovechamientos decrecientes hacia el interior, a franjas de cinco metros paralelas a la calle, hasta un máximo de 15 metros de profundidad.
- La superficie de la parcela situada en el interior de la manzana, a la que se atribuye una edificabilidad tipo de sólo $0,10 \text{ m}^2/\text{m}^2$. Con ello se evita la acumulación de edificabilidad en los "patios" de manzana, frecuentemente residenciales y sin salida a la calle, proporcionada a la superficie de la parcela.
- Los parámetros correspondientes a la forma de la edificación, que se independizan del parámetro aprovechamiento. Además del aprovechamiento característico o de derecho, se define un aprovechamiento potencial que, en cada parcela, dependerá de la aplicación de aquellos parámetros que definen la forma. Si el aprovechamiento potencial fuera superior al característico, sólo se podría realizar si se garantiza que esa diferencia se sustrae de otras parcelas con aprovechamiento disponible.
- Las normas y condiciones de protección de los edificios y otros elementos construidos y característicos de las parcelas, accesos, tapias, etc. Se da una gran libertad de organización de la edificación en el interior de la parcela, para poder respetar el carácter de su fachada con la calle, aunque sea una simple tapia de mampostería. Si una parcela, por razones de protección histórica o arquitectónica, no pudiera alojar la

totalidad del aprovechamiento característico que le corresponde, sus propietarios tendrán derecho a que se les transfiera a parcela equivalente o a otro tipo similar de compensación.

- El aprovechamiento correspondiente a la edificación existente o preexistente, que si fuera superior al característico, prevalecerá sobre él.

4. En las **parcelas de carácter institucional** permitir aprovechamientos en función de :

- El aprovechamiento característico que de forma similar se calcula en función de la superficie de la parcela y la longitud de sus fachadas, con coeficientes entre 0,25 y 1,325 m²/m².
- El mantenimiento de su uso institucional.
- Las normas y condiciones de protección de los edificios y otros elementos construídos y característicos de las parcelas -accesos, tapias, arbolado, etc-. Se da una gran libertad para la organización y reorganización de la edificación en el interior de la parcela, para poder adaptarla a las demandas y programas de actividad.
- El aprovechamiento correspondiente a la edificación existente o preexistente, que en caso de ser superior al característico, prevalecerá sobre él.

5. En las **parcelas de carácter terciario e industrial**, permitir aprovechamientos en función del aprovechamiento correspondiente a la edificación existente. Solamente se han calificado, en el inventario de usos de la edificación, como terciario o industria/almacén los edificios ya consolidados.

6. En los **solares y otras parcelas sin edificar**, permitir aprovechamientos similares a las parcelas residenciales cuando se encuentren intercalados en agrupaciones de parcelas residenciales, y aprovechamientos similares a las institucionales cuando las parcelas tengan carácter aislado o singular, o estén asociadas a parcelas de carácter institucional.

7. En las **parcelas** ocupadas por **edificaciones insuficientes, paralizadas, ruinosas o derruidas**, permitir aprovechamientos acordes con las edificaciones existentes o con las condiciones de las parcelas o agrupaciones a las que estén asociadas. Esto último será también de aplicación a las parcelas ocupadas con edificaciones provisionales, si fuera el caso.

3.4.3 Alineaciones y Rasantes

El trazado de calles y plazas constituye la estructura o forma urbana básica del Casco Histórico, que, aunque prácticamente consolidada, ofrece algunas oportunidades de acabado y mejora.

La Ley de Patrimonio impide cualquier modificación de esta estructura urbana que no venga incluida en el Plan de Protección que la misma Ley exige. Incluso con un Plan de Protección, la Ley no contempla la posibilidad de cambios sustanciales en el trazado de calles y plazas del Casco Histórico, pero sí remodelaciones urbanas que aquí se han contemplado de forma muy puntual para evitar conflictos de accesibilidad.

La definición de las actuaciones de acabado y mejora del trazado se convierte así en una de las determinaciones fundamentales que debe contener el Plan Especial.

Dos tipos de propuestas se incluyen en este Plan, relativas al acabado y mejora del trazado.

Por una parte, se indican una serie de manzanas afectadas por posibles aperturas de calles o modificaciones en la alineación, que tratan de recuperar o completar trazados históricos. Las propuestas de trazado deberán concretarse en los proyectos de obras correspondientes previa la aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) para llevar a cabo cada una de estas actuaciones aisladas.

Por otra parte, el presente Plan de Protección habilita para la rectificación puntual de alineaciones, sea recuperando las tradicionales alteradas, sea ajustandolas para resolver situaciones conflictivas con alineaciones recientes. Cualquier otra modificación de alineaciones, solamente sería posible a través de la propia modificación puntual justificada del Plan Especial de Protección.

3.5 EDIFICACIÓN.

3.5.1. Tipología tradicional de la edificación residencial*.

Las edificaciones residenciales en Alcalá de Henares , que aunque derivasen de un tipo base anterior, se consolidarían en los S.XV al XVII, responden a dos modelos característicos:

- Edificación de casa “en hilera” de estrecha fachada y fondo prolongado en sucesivas crujías, propio de la Calle Mayor y aledaños (barrios judío y morisco del Recinto Medieval) con alta ocupación de parcela y presencia de usos no residenciales en planta baja. Deriva del tipo base constituido por una célula elemental de 3 a 5 m. de fachada y 4 a 5 m. de fondo.

- Edificación de casas formando patio central con galería y crujías perimetrales, o en sus estados intermedios, con dos o tres crujías delimitando el patio. Se producen normalmente entre medianeras, sin adoptar disposiciones aisladas, con frentes que oscilan entre 10 y 20 m. y fondos de crujía de hasta 6 m. Deriva del tipo “domus” y es tradicional del area de población cristiana al Oeste y Sur del Recinto Medieval.

* Terminología - Caniggia y Mafei - “Tipología de la Edificación”.

3.5.2 Conservación de Edificios

La vigente Ley del Suelo habilita a los Ayuntamientos para redactar Catálogos de edificios de interés, así como para introducir medidas de protección. Las Normas Subsidiarias incluyen un Catálogo de edificios de interés, así como las correspondientes Normas de conservación y protección del Patrimonio Histórico-Artístico.

La Ley del Patrimonio exige que el Plan Especial de Protección incluya el correspondiente catálogo, realizado de acuerdo con las disposiciones de la vigente Ley del Suelo, y que incluya tanto inmuebles edificados, como espacios libres y otras estructuras significativas. Exige, además, que a los elementos singulares se les dispense una protección integral, y al resto, una protección adecuada.

Las Instrucciones para la Redacción de Catálogos de Planeamiento aprobadas por la Consejería de Urbanismo (Dirección General de Arquitectura de la Comunidad de Madrid) de aplicación al Casco Histórico, intentan: por una parte, unificar y homogeneizar criterios de protección, facilitando su aplicación en los planes y en la gestión municipales, y por otra, homogeneizar derechos y deberes de los propietarios del patrimonio arquitectónico con el resto de los municipios de la Comunidad.

El Plan Especial ha participado de los siguientes criterios y propuestas :

- Recoger y revisar el Catálogo anexo a las Normas Subsidiarias vigentes.
- Adaptar el Catálogo, por una parte, a la valoración actual del Ayuntamiento, y por otra, a la sistemática introducida por la Consejería de Urbanismo.
- Integrar y compatibilizar las medidas específicas de protección de edificios con las medidas de fomento y control de las nuevas actuaciones. Especialmente

se ha procurado que la atribución de aprovechamientos a las parcelas edificadas reconozcan la edificabilidad existente como criterio fundamental

para la definición del aprovechamiento característico. Además se propone la reducción en las grandes parcelas de la edificabilidad atribuida por las vigentes Normas Subsidiarias y que atentan -más que ningún otro factor- contra la integridad del Casco Histórico.

- Proteger no sólo los edificios, sino el perfil tradicional de las calles y con ello, el escenario urbano. La construcción sistemática de edificios de tres plantas en calles que tradicionalmente han simultaneado edificios de una, dos y tres plantas con tapias, puertas y otros elementos, está produciendo una rápida alteración de su personalidad más característica.
- Se propone, en general, el mantenimiento del perfil tradicional, sin perjuicio de que pueda materializarse el aprovechamiento atribuido por el Plan Especial en el interior de la parcela o en otras parcelas a las que se pueda transferir el aprovechamiento.
- Las intervenciones sobre edificios de especial interés, para adaptarlos o rehabilitarlos, se han demostrado en los últimos años como especialmente conflictivas. La solución de los problemas que plantea en los distintos aspectos una rehabilitación profunda de un edificio antiguo para usos universitarios y otros, difícilmente se puede dar en los plazos, con los instrumentos y procedimientos propios de los proyectos de arquitectura y de obras.

Se ha introducido así, un nuevo instrumento con el carácter de Estudio o Informe Previo a dichos proyectos y con la tramitación de un Plan Especial de carácter Puntual.

El contenido de dichos proyectos está dirigido a establecer con precisión las características y valores de la edificación existente y sus posibilidades de

ampliación y mejora, así como el estudio de viabilidad para acomodar nuevos programas alternativos de carácter universitario y otros: el Plan Especial pone un énfasis grande en esta medida confiando en su eficacia

para resolver con rapidez y urgencia un tipo de problema que se está planteando cada vez más a menudo, con la puesta en marcha de los programas de inversión en el Casco Histórico-Universitario y otros.

3.5.3 Nueva Edificación

Las medidas relativas a la nueva edificación constituyen otro de los núcleos principales de las propuestas del Plan Especial.

Se han previsto diversas modalidades de nueva edificación pero con reglas similares.

La primera, como sustitución de edificios existentes, que por no tener un especial interés se permita su demolición. Sin embargo, el Plan Especial trata de conservar algunas de las características tipológicas y formales de dichos edificios, para recogerlas en los nuevos, sin que por otra parte se violenten otros aspectos de lenguaje o estilo arquitectónico.

Otra, como nueva construcción sobre terrenos sin edificar. Las características de la edificación preexistente se han sustituido, en este caso, por las predominantes en la edificación de su entorno, del mismo frente de manzana y, especialmente, en los edificios contiguos.

Al mismo tiempo se hace posible la recuperación tipológica, de acuerdo con el plano histórico del S.XIX, al reconocerse el aprovechamiento preexistente, uno de cuyos avales documentales es este plano de hacia 1870.

3.5.4 Edificación Discordante

Como ya se ha dicho anteriormente, la edificación recientemente consolidada ofrece tres situaciones distintas a efectos del Plan Especial: la de los edificios acordes, la de los edificios simplemente discordantes y, finalmente, la de los edificios conflictivos con su entorno.

Los edificios acordes, sin añadir ningún valor al Casco Histórico o a alguno de sus conjuntos o calles, pueden permanecer y así se reconoce con el Plan Especial.

Los edificios discordantes deben ser objeto de pequeñas intervenciones para disminuir sus efectos negativos.

Finalmente, los edificios conflictivos, a menudo los más consolidados por su volumen, número de familias alojadas y otras causas, se ponen en el punto de mira del Plan Especial, para poder ser objeto de alguna operación piloto que permita abrir camino a un futuro programa a largo plazo, capaz de hacer desaparecer los edificios más conflictivos, al igual que se está ya haciendo en otros países y lugares. Tarea difícil, pero no totalmente descartable, a largo plazo.