



BD

**DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA PARA EL AMBITO DEL
SECTOR 25
DE ALCALA DE HENARES**

ENERO - 2010

REGISTRO DE ENTRADA
Ref:10/110178.9/10 Fecha:11/03/2010 11:01

Cons. Medio Amb, Vivienda y Orden.Ter.
Reg. C. Transportes e Infraestructuras
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territoria



INDICE DE DOCUMENTOS.

- CONTESTACIÓN AL ESCRITO DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA CM.

ANEXO-1: DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES.

ANEXO-2: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU. (Aprob. Def. el 21 de octubre de 1.997)

ANEXO-3: EL PLAN ESPECIAL PARA LA DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LOS USOS ASIGNADOS A LAS PARCELAS A Y B DEL POLIGONO 25.

ANEXO-4: LA FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DENTRO DEL SECTOR 25 DEL PGOU SE INCLUYE EN EL PRESENTE DOCUMENTO DENOMINADO "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCALA DE HENARES EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO 25".

ANEXO-5: LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS "A" Y "B" DEL POLÍGONO 25 DEL PGOU Y SUS PORCIONES A, B, C, D, E, F, G e I.

- PLANOS:

PLANO Nº 2.1. AMBITO SUPERFICIAL DEL PLAN ESPECIAL. DELIMITACIÓN (1.995).

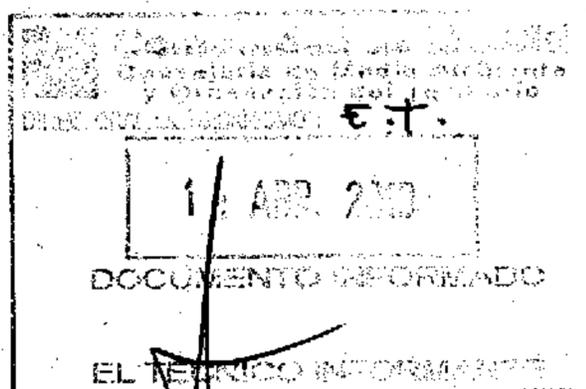
PLANO Nº 2.2. DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE USOS Y VOLÚMENES (1.995).

- ORTOFOTO DEL POLÍGONO 25 CON LA LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS "A" Y "B".

ANEXO-6: LOS PLANOS DE CODIGOS DEL PGOU VIGENTES Y MODIFICADOS SE INCLUYE EN EL PRESENTE DOCUMENTO DENOMINADO MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCALA DE HENARES EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO 25.

ANEXO-7: CUADRO JUSTIFICATIVO DEL PLANEAMIENTO EN LAS ZONAS "A" Y "B" DEL POLÍGONO 25.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE
FECHA 20- MAYO 10
Madrid, 25 MAYO 10
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO
(P.D.F Resolución 6 de Febrero de 2009)



BD



ASUNTO: Modificación Puntual del PGO de Alcalá de Henares, en el ámbito del Sector-25 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

Resolución del Director General de Urbanismo de fecha 21 de junio de 2009, y entrada en RGE. de este Ayuntamiento de 4 de agosto de 2009.

En contestación al escrito de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio aludido, se amplía la documentación presentada, de manera que se justifiquen los siguientes puntos:

1. "La memoria de la Modificación Puntual deberá justificar si la edificabilidad atribuida a la parcela (0,75 m²/m² de uso industrial) es el derecho edificatorio del planeamiento vigente. Es decir, si es resultante del planeamiento parcial que el Plan General incorpora y el proceso de equidistribución del Sector. Deberá justificarse, asimismo, si se produce incremento del aprovechamiento urbanístico por el cambio de uso, en función de los coeficientes de ponderación del planeamiento parcial, garantizando que no se produce reserva de dispensación".

1.1.- "Deberá justificar si la edificabilidad atribuida a la parcela (0,75 m²/m² de uso industrial) es el derecho edificatorio del planeamiento vigente. Es decir, si es resultante del planeamiento parcial que el Plan General incorpora y el proceso de equidistribución del Sector".

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 20 Mayo 10 Madrid, 25 Mayo 10 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución 6 de Febrero de 2009)

JUSTIFICACION:

ACLARACIÓN PREVIA.-

La cifra 0,75 que se incluye en el apartado 1.3.1. de la Modificación del Puntual del PGOU en el ámbito del Sector-25 de Alcalá de Henares, está referida al coeficiente correspondiente a la proporción del Uso Característico (75%) y no a la edificabilidad. La falta de aclaración sobre este aspecto es lo que induce a error. Exponemos a continuación todos los antecedentes, figuras urbanísticas y determinaciones que afectan al ámbito de la Modificación y el índice de edificabilidad de aplicación sobre la parcela.

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
M.D.C. EXC. DE HENARES (I.E.T.)
14 APR. 2010
DOCUMENTO INFORMADO



BD



ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO DEL POLÍGONO-25 DEL PGOU.-

El vigente Plan General de Ordenación Urbana regula el régimen urbanístico del Polígono-25 con el uso Global Mixto, **00** y modalidad de aplicación **IV**, lo que significa que se trata de una zona regulada por un planeamiento aprobado anteriormente a la entrada en vigor del PGOU, y a cuya ordenación se remite.

EL PLAN PARCIAL DEL POLIGONO-25.- Justificación del Índice de Edificabilidad.

El Plan Parcial del Polígono-25 fue aprobado definitivamente el día 30 de octubre de 1979, recogiendo su vigencia Las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de Alcalá de Henares, aprobadas definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid del 26 de julio de 1984.

LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL POLIGONO-25.

Con fecha 30 de marzo de 1990, se aprobó definitivamente por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Polígono-25 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, así como, las Normas Subsidiarias de Planeamiento, con el fin de que no existiesen distorsiones entre ambos documentos, como consecuencia de la implantación de un centro comercial en dicho polígono. En este documento, se asigna el uso industrial a las parcelas A y B. Este documento le asigna a las zonas industriales del Polígono un índice de 3,27 m³/m²

La Modificación de las Normas Subsidiarias fue aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, el día 8 de Febrero de 1.990.

EL PGOU DE ALCALÁ DE HENARES.

En el BOCAM del día 18 de julio de 1.991, se publica el acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid de fecha 5 de julio de 1991, por el que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares. Este documento asume la ordenación anteriormente aprobada.

PLAN ESPECIAL DE UBICACIÓN DE USOS

En 1995 se aprueba el Plan Especial de Ubicación de Usos Industrial. Por medio de este documento se localizan los usos característicos y compatibles derivados del industrial. El índice de edificabilidad es el fijado por la Modificación Puntual del Plan Parcial: 3,27 m³/m².
(ANEXO-1)

BD



MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU.

La Modificación Puntual del PGOU, aprobada definitivamente el 21 de octubre de 1.997, referente a la interpretación del índice de edificabilidad en las ordenanzas de uso global industrial, suprimiendo la limitación volumétrica, introdujo el parámetro urbanístico de la edificabilidad en m²/m². Este documento le asignó un índice de edificabilidad para los ámbitos industriales del P.P. del Polígono 25 de 0,818 m²/m², que no es más que una reconversión del índice volumétrico asignado a dichos ámbitos por la Modificación Puntual del Plan Parcial: 3,27m³/m². (ANEXO-2).

Es por tanto el índice que se mantiene en la Modificación Puntual del PGOU referente a la zona industrial del Polígono 25, con la salvedad que en el momento de la aprobación de este documento, parte de este ámbito (la denominada Zona A) ya estaba en parte edificada. Se adjunta un Anexo Justificativo de Condiciones Urbanísticas y situación actual de las Zonas A y B del Plan Especial de Ubicación de Usos (ANEXO-3).

* Se adjunta un ANEXO-7 con la evolución de las zonas "A" y "B".

1.2.- "Deberá justificarse, si se produce incremento del aprovechamiento urbanístico por el cambio de uso, en función de los coeficientes de ponderación del planeamiento parcial, garantizando que no se produce reserva de dispensación".

Este documento de la Modificación Puntual en tramitación utiliza el índice de Edificabilidad Comercial, deducido como media de los correspondientes a los sectores de su entorno. Este índice se establece en 0,7 m²/m², y es asumido por el Convenio Urbanístico aprobado.

A continuación exponemos los cálculos efectuados, considerando todos los parámetros de la zona afectada por la Modificación aplicando los coeficientes de ponderación que el PGOU determina para los distintos usos existentes en el ámbito del Polígono 25, entre ellos el comercial. (ANEXO-4 Ficha de Condiciones Particulares).

El PGOU establece con respecto a los distintos usos coeficientes de ponderación con respecto al Uso Residencial de Baja Densidad que tiene el máximo fijado: 1

Comercial Exento:	0,9
Industrial:	0,5
Oficinas (Terciario):	0,9

BD

La relación entre ambos coeficientes, comercial e industrial, es de 1,8.

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

Área de Ordenación Urbana

Servicio de Planeamiento y Supervisión de Proyectos



Aplicando esta relación a los parámetros de la Zona B no edificada de la Modificación:

Edificabilidad Uso Industrial:	50.550,00 m2
Edificabilidad Uso Comercial:	6.396,66 m2
Edificabilidad Uso Oficinas:	200,00 m2

Reconversión a Uso Comercial:

50.550 m2/ 1.8=	28.083,33 m2.-Comercial
Comercial:	6.396,66 m2
Oficinas:	200,00 m2

TOTAL USO COMERCIAL: 34.679,99 m2

Los datos obtenidos como aplicación de los coeficientes de ponderación del PGOU, es superior al asignado a la parcela en el Convenio que es de 29.662,50 m2.

Como queda demostrado en el apartado anterior, no se produce incremento en el aprovechamiento, al contrario es una disminución del mismo para adaptarse a la situación de facto existente en los polígonos del entorno, tales como el 33D, 116 y 14D.

2.- "Deberá justificarse que los terrenos cumplen con las condiciones del artículo 21.2 de la Ley 9/2001 para su consideración como Suelo Urbano Consolidado y, en su caso, debería tener tal consideración todos los terrenos del Polígono-25 que cumplen las mismas condiciones urbanísticas".

JUSTIFICACIÓN DE QUE LOS TERRENOS CUMPLEN LAS CONDICIONES DE SUELO URBANO CONSOLIDADO.

El Polígono 25 de Suelo Urbanizable de las antiguas Normas Subsidiarias se desarrollo conforme al Plan Parcial aprobado definitivamente y Modificado Puntualmente con aprobación definitiva en 1990.

El Proyecto de Compensación así como el Proyecto de Urbanización, fueron también aprobados en el mismo año.

BD



El Proyecto de Compensación dio lugar a la localización de los terrenos obligatoria conforme al Art. 173 del Reglamento de Gestión Urbanística. En 1991 dichos terrenos fueron inscritos a favor del Ayuntamiento.

Se aprobó también en este mismo año la Entidad Colaboradora de Conservación.

Respecto al desarrollo de las obras de Urbanización, existen diversos informes técnicos emitidos desde el final de 1991 que expresan la correcta ejecución de las mismas. Con respecto al desarrollo edificatorio del sector, cabe señalar que a la puesta en funcionamiento del Centro Comercial, como principal edificio, todas las obras de urbanización estaban ejecutadas, tratándose ya en la práctica de Suelo Urbano.

El PGOU aprobado en Julio de 1991 asumió la Ordenación anterior como propia, si bien manteniendo la clasificación de suelo urbanizable, aunque en la práctica, en esa fecha el ámbito del polígono había adquirido la condición de suelo urbano.

En 1995 se aprueba el Plan Especial de Ubicación de Usos cuyo objeto era la redistribución de usos de las parcelas vacantes que afectaban a las comerciales e industriales no edificadas y que tenían de hecho la categoría de solar al disponer de todos los accesos y Servicios ejecutados.

El Art. 14 establece que tendrán Condición de Suelo Urbano, los terrenos que formando parte de la trama urbana cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que sean solares por ser aptos para la edificación ó construcción y estar completamente urbanizados.
-Los solares objeto de esta Modificación cumplen todas las condiciones y están urbanizados desde 1991, como ya hemos comentado.
- b) Que cuenten con urbanización idónea para la edificación o construcción
La idoneidad de la urbanización se justifica en base a la ordenación aprobada por el Plan Parcial y la ejecución del Proyecto de Urbanización que garantiza en todo momento el acceso a las parcelas, los abastecimientos y suministros necesarios.
- c) Que estén ocupadas por la edificación ó construcción al menos en las dos terceras partes.
Estas parcelas ó zonas, se incluyen en el contexto de la parcela B del Plan Parcial, edificada en un porcentaje y conforme a la Ordenación urbanística mencionadas; Plan Parcial y Plan Especial de Ubicación de Usos.
- d) Que estén urbanizadas en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.
La urbanización se desarrolló de acuerdo a la Ordenación urbanística como pone de manifiesto y garantiza la intervención de los servicios del ayuntamiento

BD



Por otra parte, atendiendo al art. 18 de la misma Ley 9/2001, - Derechos y Deberes de la Propiedad en Suelo Urbano no Consolidado en el apartado 3 establece: "Culminado el proceso de ejecución del planeamiento, en la forma establecida en el Art. 71 de la presente Ley, los terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de actuación al alcanzar la categoría de Suelo Urbano Consolidado y en consecuencia, los derechos y deberes de la propiedad serán los establecidos en el anterior" (Art 17 de la Ley 9/2001).

El Art 71: Actividad de Ejecución: Contenido y formas de desarrollo en el apartado 2) establece que la actividad de ejecución requiere la definición de Ordenación Pormenorizada. Este requerimiento se cumplimenta con la existencia de Plan Parcial y Modificación Puntual, aprobado definitivamente en 1991, como ya hemos reflejado en la introducción. Se estableció el sistema de compensación aprobándose este documento en 1991, y las parcelas edificadas a partir de esta fecha se ejecutaron conforme a las Ordenanzas del Plan Parcial, y en los pertinentes Proyectos de Edificación.

El apartado 2 determina que, verificados los requisitos anteriores los procesos de ejecución del planeamiento comprenden:

-Distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas de la Ordenación urbanística:

-La aprobación del Proyecto de Compensación del Polígono 25 de la Administración Local responde y garantiza la determinación anterior.

El contexto legal en el que se desarrolló y aprobó la gestión urbanística del Polígono-25 no contemplaba las cesiones exigibles en la actual Ley 9/2001.

Cesión de terrenos del aprovechamiento que corresponde al ayuntamiento:

-Los terrenos de cesión obligatoria conforme a lo establecido en el Art. 173 del reglamento de Gestión Urbanística a localizados en Proyecto de Compensación fueron inscritos a favor del Ayuntamiento en 1991.

La realización de las obras de urbanización necesarias para todas las parcelas incluidas en el ámbito del que se trata alcancen la condición de solar.

-Las obras fueron ejecutadas siguiendo el contenido del Proyecto de Urbanización aprobado también en 1991, según indican los informes municipales de ese mismo año.

-Todas las parcelas delimitadas en la Ordenación, incluidas las afectadas por la Modificación Puntual del PGOU, en curso, habían adquirido la condición de solar según la definición de que dicho concepto establece el Art 14 de la Ley 9/2001, apartado 1,a),b),c) y d).

-La edificación de solares como tales en el desarrollo del planeamiento que afecta al Polígono-25, fueron edificados de acuerdo a las determinaciones establecidas tanto en el Plan Parcial Modificado de 1991, como en el Plan Especial de Ubicación de Usos de 1995.

BD



-Los solares definidos como tales, en el desarrollo del planeamiento que afecta al Polígono 25, fueron edificados de acuerdo a las determinaciones establecidas tanto en el Plan Parcial Modificado de 1991, como en el Plan Especial de Usos de 1995.

-La implantación en cada solar ó edificio de los usos permitidos ó previstos en el planeamiento urbanístico.

-Todos los edificios construidos hasta la fecha responden a los usos permitidos (característicos y complementarios) contenidos en el Plan Parcial Modificado y en el Plan Especial de Usos.

-La conservación de las obras de Urbanización y de la edificación.

-Las obras de Urbanización finalizadas en 1991 son objeto de Conservación por parte de la Entidad Colaboradora de Conservación, aprobada en ese mismo año.

-La conservación de los edificios construidos corresponde a los propietarios de los mismos, conforme establece el Art 168 de la Ley 9/2001.

Parece demostrado que la actividad de ejecución del planeamiento urbanístico del Polígono 25, se somete a las directrices del Art 71 por lo que entendemos que el Suelo Urbanizable del Polígono-25, asumido como tal por el PGOU, han adquirido la categoría de Suelo Urbano Consolidado en la definición da de dicha clase establece la Ley 9/2001.

3.- "Debe incorporarse en la Memoria justificativa el ámbito y localización en plano de las parcelas A y B del Polígono 25, así como sus porciones A, B, C, y D de la parcela "A", y las porciones E, F, G, e I de las Parcela B, para mejor comprensión del texto".

Se incluyen en el ANEXO-5 al presente documento, copias de los planos correspondientes, donde se localizan las parcelas "A" y "B" del Polígono-25 y las particiones citadas, y que están delimitadas en el Plan Especial para la Distribución Espacial de Usos Asignados en las Parcelas "A" y "B", aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Henares con fecha 16 de Mayo de 1995, así como, la inclusión de la misma delimitación grafiada sobre el plano topográfico actual.

4.- "Debe definirse con claridad el ámbito de la Modificación Puntual, ya que por un lado, se modifica la calificación de todo el suelo industrial del Polígono 25 y, por otro, se establecen condiciones para el desarrollo mediante Plan Especial de una parte de dicho suelo, las denominadas porciones E, F, y G de la parcela B. En todo caso, deberá definirse el ámbito que reúne las condiciones de Suelo Urbano Consolidado por cumplimiento de los requisitos del artículo 21.2 de la Ley 9/2001".

BD



El ámbito de la Modificación Puntual se define sobre la Zona "B" no edificada, y que coincide con las porciones E, F y G destinadas a Uso Industrial, según las delimitaciones, parámetros y determinaciones que el Plan Especial de Ubicación de Usos aprobado 1995, establece para ellas. Estas porciones E, F y G, cuyos usos hemos mencionado con antelación, no están edificadas y es consecuencia de esta situación la que justifica la Modificación Puntual en curso.

Se trata por tanto, de porciones no edificadas de suelo urbano consolidado, reguladas por el Plan Especial y asumidas por el PGOU. El objetivo de la Modificación del PGOU es precisamente el cambio de uso de Industrial a Comercial y la demostración de que en la actualidad se trata de ámbitos totalmente urbanizados y con características de suelo urbano, como ya hemos justificado con antelación.

En el contexto y competencias de la Ordenación General (PGOU), la Modificación tiene por objeto, modificar el uso en el ámbito delimitado que se refleja en la documentación gráfica.

PLANEAMIENTO APROBADO:

- Plan Parcial del Polígono-25 (Aprob. Def. con fecha 30 de octubre de 1979).
- Modificación del P.P. del Polígono-25 (Aprob. con fecha 30 de marzo de 1990).
- P.G.O.U. Aprobado Definitivamente por acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid el día 5 de julio de 1.991. (BOCAM del día 18 de julio de 1.991).
- El Plan Especial de Ubicación de Usos (Aprobado en 1995).

-Se incluyen en el presente documento denominado "Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares en el ámbito del Polígono 25", los planos del PGOU con la delimitación de las "Porciones E, F y G de la Zona "B" dentro del ámbito del Polígono 25 en ANEXO-6.

5.- "La ficha de condiciones particulares debe incorporar":

BD

- Una parte gráfica donde se defina el ámbito del Plan especial.
- Con carácter normativo, las prescripciones derivadas de los informes sectoriales, así como las medidas correctoras del estudio de Incidencia ambiental.
- También con carácter normativo, la exigencia de someter el Plan especial a informe de la DG de Patrimonio Histórico de la comunidad de Madrid".

Se adjunta ficha de Condiciones Particulares del ámbito de actuación donde se incluyen la descripción gráfica las condiciones con carácter normativo de los informes sectoriales

AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES

Área de Ordenación de

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos



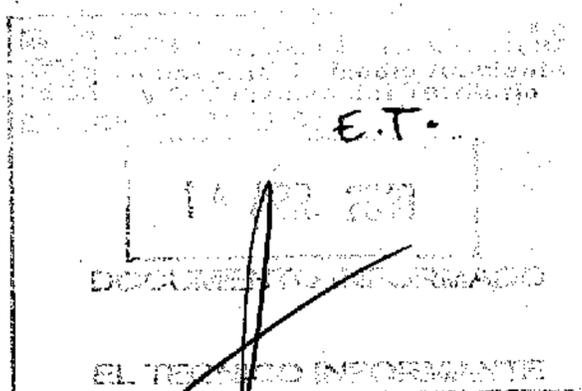
Precisamente la condición de suelo urbano consolidado que han adquirido las zonas no edificadas, están reguladas por la Modificación del PGOU que remitirá a su vez a las Ordenanzas anteriores, siendo estas el Plan Parcial vigente y el Plan Especial de Ubicación de Usos. Consideramos, y en coherencia con el expediente que está en tramitación, no es necesaria la redacción posterior de ninguna figura urbanística.

Alcalá de Henares, 4 de febrero de 2010.

El Aparejador Municipal
Jefe de Sección de Planeamiento

Javier Huerga Astorga

El Arquitecto Municipal.
Director de Servicios Técnicos de Urbanismo.
Antonio Tornero



BD

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL
ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE
FECHA 20 MAYO-10
Madrid, 25 MAYO-10
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO
(P.D.F Resolución 6 de Febrero de 2009)



ALCALÁ DE HENARES, CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes, 12 28801 Alcalá de Henares Telf: 91888 33 00

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES**

Área de Ordenación de la Ciudad

Servicio de Planeamiento
Supervisión de Proyectos



BD

ANEXO-1: DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES

ALCALÁ DE HENARES, CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD



ANEXO 1: DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS VIGENTES DE LAS ZONAS "A y B" DEL POLIGONO-25 ESTABLECIDAS POR EL PLAN ESPECIAL PARA LA DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LOS USOS.

ZONA "A":

Superficie:	35.056,00 m ² .
Edificabilidad:	8.860,00 m ² e.
Edificabilidad (m ³):	40.056,00 m ³ .
Parcela Mínima:	2.500,00 m ² .
Frente de parcela:.....	20,00 ml.
Ocupación:	60,00%.
Altura de la edificación:	12,00 m

Usos: Se permiten los usos de industria-almacenaje, comercial, oficinas, automóvil y red viaria interior de la zona, con las intensidades que para cada zona se establecen en el Plan Especial para la Distribución Espacial de los Usos en las parcelas A y B del Sector-25.

ZONA "B":

Superficie:	56.420,00 m ² .
Edificabilidad:	59.110,00 m ² e.
Edificabilidad (m ³):	258.930,00 m ³ .
Parcela Mínima:	2.500,00 m ² .
Frente de parcela:.....	20,00 ml.
Ocupación:	60,00%.
Altura de la edificación:	12,00 m

BD

Usos: Se permiten los usos de industria-almacenaje, comercial, oficinas, automóvil y red viaria interior de la zona, con las intensidades que para cada zona se establecen en el Plan Especial para la Distribución Espacial de los Usos en las parcelas A y B del Sector-25.

Dentro de la delimitación de las zonas "A" y "B" de "El Plan Especial para la Distribución Espacial de los Usos en las parcelas A y B del Polígono-25", están incluidas dos parcelas destinada a C.T. con una superficie de 80,00 m². Por tanto, la superficie total del ámbito es de 91.556,00 m² de superficie, tal y como se recoge en la ficha del sector que se incluye en el Anejo a la Memoria del PGOU cuya copia se adjunta.

El índice de edificabilidad, según el planeamiento aprobado, es de 3,27 m³/m²., que se especifica en el Plan Parcial del Polígono-25 (Aprob. Def. con fecha 30 de octubre de 1979) y el Plan Especial de Ubicación de Usos (Aprobado Definitivamente con fecha 16 de mayo de 1995).

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES**

Área de Ordenación de la Ciudad

Servicio de Planeamiento y Supervisión de Proyectos



BD

**ANEXO-2: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.
(Aprob. Def. el 21 de octubre de 1.997)**

ALCALÁ DE HENARES, CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD



Ac 216/97

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares Plaza de Cervantes, 12 - 28801 - Telef. 888-3300

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares

APROBADO PROVISIONALMENTE

SESION PLENARIA DE FECHA

de Febrero de 1997

El Secretario General,

APROBADO INICIALMENTE EN
SESION PLENARIA DE FECHA

21 de ENERO de 1997

El Secretario General,

Ref. M.R.



SECCIÓN TÉCNICA DE URBANISMO

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJO
DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSportes DE
20 OCT. 1997

(mPGivol2)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES, REFERENTE A LA INTERPRETACIÓN DEL ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD EN LAS ORDENANZAS DEL USO GLOBAL INDUSTRIAL, SUPRIMIENDO LA LIMITACIÓN VOLUMÉTRICA.

ACTUACION ADMINISTRATIVA
Y DESARROLLO NORMATIVO.
(P.D. Resolución de 18.4
1989. B.O.C.M. 5-5-1989)



MEMORIA.-

1º.- ANTECEDENTES.-

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, aprobado definitivamente con fecha del 18-07-91, según el BOCAM, y con fecha del 14-08-91, según el BOE, establece como Criterio de Cuantificación el mecanismo de dimensionar la superficie del plano físico general del término, para establecer los Aprovechamientos a través de índices de edificabilidad también expresados en superficie.

De esta manera llega al calculo del Aprovechamiento Tipo en coincidencia con el Artículo 95 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo, es decir dividiendo los aprovechamientos expresados en metros cuadrados construibles del uso y tipología característico, por la superficie total del suelo, también expresada en metros cuadrados, con o sin exclusión de los suelos destinados a dotaciones publicas o sistemas generales, según el tipo de suelo de que se trate.

Este mecanismo lo aplica de forma sistemática en todos los Sectores de uso global Residencial, mientras que en los Sectores de uso global Industrial, cuando encuentra los aprovechamientos expresados en volumen, es decir en m3/m2, en todos aquellos Sectores de uso Industrial cuyos Planes Parciales fueron redactados con anterioridad a la vigencia del PGOU, y por tanto bajo la vigencia de las anteriores Normas Subsidiarias, convierte el índice a m2/m2 dividiendo por cuatro, (4), bajo una lógica que no es perdurable en el tiempo, al considerar que las alturas típicas en el uso residencial es la de 3,00 mts y en el uso industrial, la de 4,00 mts.

De esta manera llega a expresar todos los Aprovechamientos bajo el índice de superficie, expresión sistemática de m2/m2, y los convierte al Índice de Unidades de Aprovechamiento introduciendo dos coeficientes correctores en razón de la localización del o los terrenos y del uso, que se identifican con el área de reparto y la zona u ordenanza, siguiendo las directrices de la Ley del Suelo.

El mecanismo parece lógico y con el continua la secuencia de documentos del PG, llegando al Estudio Económico Financiero, donde cuantifica el valor de los aprovechamientos siempre sobre expresión en m2/m2, es decir sobre cuantías de superficie, sin llegar a ponderar y a analizar la limitación que produce el índice de edificabilidad volumétrico en todos aquellos Sectores de uso global Industrial.

En efecto, la practica totalidad de los Sectores de uso Industrial redactan sus Planes Parciales en los periodos de gestión y tramitación del PGOU, y por tanto bajo la filosofía de las anteriores Normas Subsidiarias, en las cuales el uso Industrial se rige por el índice de edificabilidad expresado en m3/m2 de forma exclusiva, ejercitando un sistema de aplicación en el cual prevalece el índice volumétrico como resulta en su aplicación matemática.

La relación de sectores con uso global industrial cuyos parámetros urbanísticos fundamentales siguen aquella filosofía de las NN.SS., son los anotados en el siguiente cuadro:

DOCUMENTO INFORMADO
4 JUL. 1997
EL TECNICO INF. ...

BD

Sector.	Índice de edificabilidad según Ficha del P.G.O.U.	Índice de edificabilidad según Normativa P.P.	Ocupación.	Altura máxima.
25	0,818 m ² /m ²	3,270 m ³ /m ²	60%	14m, III
26	1,080 m ² /m ²	4,500 m ³ /m ²	50%	III plantas
30-C	0,725 m ² /m ²	2,980 m ³ /m ²	50%	9m, II, III
30-D	0,690 m ² /m ²	2,66, 2,80 y 4,00 m ³ /m ²	50%	12m, III
31-A	0,725 m ² /m ²	2,900 m ³ /m ²	50%	9m, II
32-C	0,723 m ² /m ²	2,894 m ³ /m ²	50%	9m, II
42-B	0,710 m ² /m ²	2,850 m ³ /m ²	50%	9m, III
42-D	0,750 m ² /m ²	2,880 m ³ /m ²	50%	12m, III
46	0,650 m ² /m ²	2,925 m ³ /m ²	50%	9m

cuadro que refleja la consideración del índice en superficie de los listados del P.G. y del índice volumétrico en el P.P. correspondiente.

2º.-JUSTIFICACION.-

Es evidente que la Industria con especialidad en el almacenamiento, clasificación y distribución, es la que busca en la actualidad situaciones con cierta proximidad a los núcleos urbanos donde dirigir aquellos productos, mas o menos manufacturados, que han sido fabricados u obtenidos en otras situaciones o lugares, precisando para ello importantes volúmenes donde almacenar y clasificar aquellos productos.

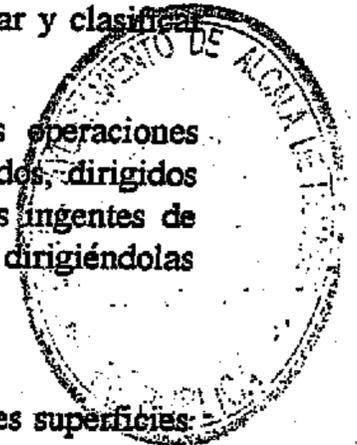
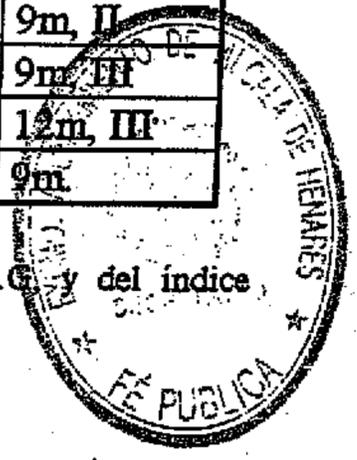
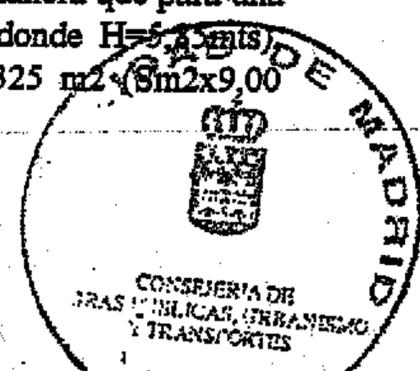
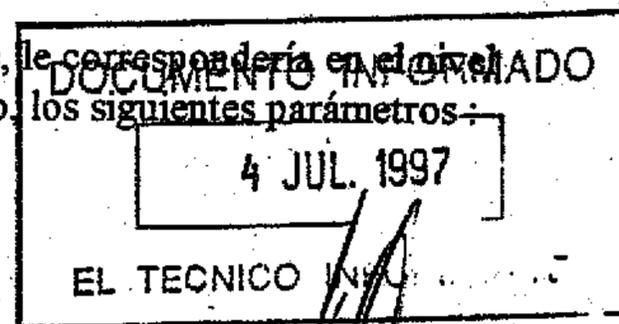
Esta industria ha dejado de necesitar espacios habitables donde efectuar las operaciones tradicionales, por grande volúmenes, no habitables, donde se mueven ingenios robotizados, dirigidos por ordenadores, capaces de recibir, mover, clasificar, situar y/o empaquetar, cantidades ingentes de objetos, materias primas, materias manufacturadas, etc, para terminar agrupándolas y dirigiéndolas sobre vehículos de transporte especializado, en un proceso de distribución racionalizado

Esta industria se implantaría con los mejores sistemas organizativos sobre grandes superficies: de una sola planta, pero como la formula no es ni siquiera imaginable, ha desarrollado los sistemas de almacenamiento robotizado en altura, como antes aludíamos, los cuales al precisar grandes volúmenes, encuentran un importante obstáculo en el mecanismo de aplicación del índice de edificabilidad volumétrico, cuando quiere situarse en área industriales como la que ofrece Alcalá de Henares.

Este índice, según la forma de aplicación de las NN.SS. de Alcalá de Henares, obliga a conservar la ecuación matemática que relaciona los parámetros de Ocupación, Altura y Volumen, de forma que $S \times H = V$, reduciendo la superficie de ocupación a medida que aumenta la altura, según la siguiente forma de operar :

- Para una parcela hipotética de 1m² de superficie, le correspondría en el nivel 3 de la Normativa del sector 46, valga el ejemplo,
- un volumen de construcción de 2,925 m³, (V)
- una superficie edificable de 0,65 m², (E)
- una ocupación de solar de 0,50 m², (S)
- una altura de 2 plantas y 9,00 mts como máximo.

los cuales debiendo cumplir la ecuación $S \times H = V$, establecen los dos extremos de tal manera que para una ocupación máxima, la altura H se reduce a 5,85 mts (0,5m²xHmts=2,925 m³, donde H=5,85 mts), mientras que para una altura máxima, la superficie de ocupación se reduce a 0,325 m² (8m²x9,00 mts=2,925 m³, donde S=0,325 m²).



BD



A ello hay que añadir que en el supuesto de aplicación de la máxima ocupación que queda en el resto de 0,15 m² de superficie edificable a introducir dentro del volumen agotado en forma de segunda planta, (es decir una planta baja de 0,50 m² y una planta 1ª de 0,15 m²) para agotar a su vez la superficie máxima, mientras que en el supuesto de aplicación de la máxima altura, la segunda planta es precisamente la misma de ocupación, al quedar otros 0,325 m² para llegar a la superficie máxima de 0,65 m² (es decir una planta baja de 0,325 m² y una planta 1ª de otros 0,325 m²)

La implantación industrial en Alcalá de Henares no despega, porque la limitación volumétrica no distingue entre el espacio habitable como espacio de uso productivo repartido en plantas por medio de forjados, del espacio no habitable como espacio no productivo, sin separación física por medio de plantas o forjados, pero que hoy día y para el tipo de industria a que nos referimos, es imprescindible.

3º.- OBJETIVO Y ALCANCE.-

El objetivo se centra entonces en dotar al Uso Industrial del PGOU de Alcalá de Henares, del sistema e índice de control de la edificabilidad que le conviene, y no del que resulta por continuidad de la figura urbanística de vigencia anterior.

El mecanismo de control de la edificabilidad a través del índice volumétrico, debe sustituirse por aquel con exclusivo índice en superficie, repito, en aquellos usos industriales donde es conveniente, de tal forma que sin variar las cuantías de superficie edificable actualmente admisibles, admita los volúmenes máximos obtenidos por aplicación de los otros parámetros máximos, que intervienen en aquella ecuación matemática, antes señalada.

La formula establecida en la Memoria del PGOU, véase "Criterios de cuantificación de los Aprovechamientos" y "Calculo del Aprovechamiento Tipo", (paginas 178 y 182), para homologar los índices expresados en volumen con aquellos expresados en superficie, $Cf.m^2/m^2=1/4Cf.m^3/m^2$, debe aplicarse rigurosamente par no alterar esas cuantías de superficie edificable actualmente admisible, los llamados "grandes números del PG", y en resumen el computo general de los aprovechamientos, así como el calculo del aprovechamiento tipo, logrando eliminar el riesgo de agravio comparativo que haría ilegal y por lo tanto impugnabile, todo el fundamento de esta propuesta.

Es decir se trata de sustituir el índice volumétrico, expresado en m³/m² por otro en superficie expresado en m²/m² que equivalga a la cuarta parte, (el índice de 3,00 m³/m² equivale a 0,75 m²/m², valga el ejemplo) manteniendo la misma Ocupación en planta y ampliando la altura a un techo común para todas las Ordenanzas de 12,00 mts.

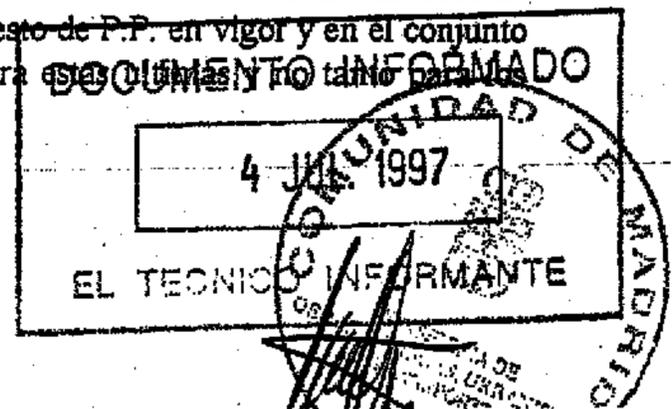
BD

El alcance de este objetivo debe llegar no solo a los Sectores Industriales antes enumerados, sino también a las Claves de Ordenanza de uso Industrial del Plan General de Ordenación Urbana, dando fundamento a este documento de Modificación Puntual del PG.

Sin embargo no todas las Claves de Ordenanza del Uso global Industrial deben quedar afectadas por el cambio de índice de edificabilidad, porque se desarrollarían situaciones imposibles en aquellas áreas de convivencia con el Uso global residencial. Las Ordenanzas con vocación de compatibilidad entre estos usos industriales y aquellos residenciales, como son las 14 y 15, correspondientes a los usos de Industria Adosada e Industria Nido en Minipoligonos, deben seguir bajo la limitación volumétrica con expresión en m³/m², de forma adecuada a las tipologías residenciales entre las cuales pueden desarrollarse

4º.- CONTENIDO.-

La Modificación debe contener los documentos de vigencia actual así como los modificados no solo en la lista de Planes Parciales ya indicada, sino también en el resto de P.P. en vigor y en el conjunto de Ordenanzas del Uso Global Industrial, cuestión que es fácil para estos documentos tanto para los primeros.

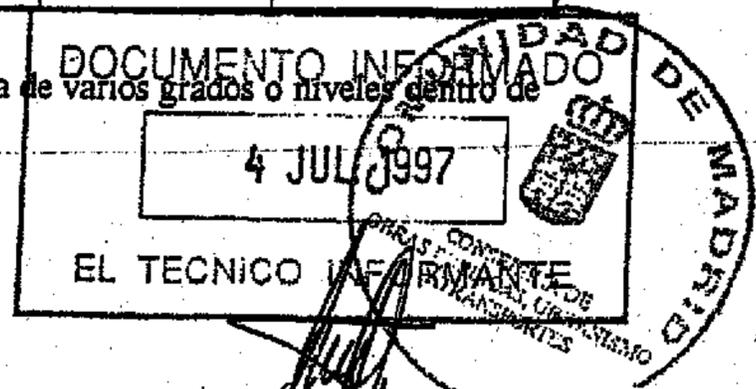


Por ello añadimos a continuación, en forma de cuadros, el conjunto de parámetros urbanísticos de unos y otras, de manera que a través de su racionalismo, podamos comprobar con facilidad los que permanecen y los que se modifican.

4.1.-Los parámetros fundamentales de los P.P. de los Sectores antes señalados en su vigencia actual, y de los existentes con anterioridad al PGOU, son los siguientes :

SECTOR	Retranq. Frt+ Fod	Parcela min/máx	Frente. min/máx	Ocupac. máxima	Altura máxima	Edificabil. m3y/o,m2/m2
15-C	10 + 3ml	2.500,00 m2	No señala	50%	9,00 m, II plantas	2,990 m3/m2
16-A	10 + 5 ml	2.500,00 m2	20,00 m mínimo	50%	12,00 m	3,000 m3/m2
25	6 + 6 ml	2.500,00 m2	No señala	60%	14,00 m, II plantas	3,270 m3/m2
26	5 + 3 ml	500,00 m2	No señala	50%	III plantas	4,500 m3/m2
30- C	6 + 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	9,00 m, III plantas	2,980 m3/m2
30-D	6 + 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	12,00m, III plantas	2,660 m3/m2 2,800 " y 4,000 "
31-A	s/plano + 3 ml	2.500,00 m2	20,00 m mínimo	50%	9,00 m, II planta	2,900 m3/m2
31-E	10 y 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50 %	9,00 m, II plantas	3,200 m3/m2
31-D	5 + 3 ml	1.500,00 m2	No señala	60%	10,00 m	6,000 m3/m2
32-C	S/plano+ 3 ml	2.500,00 m2	20,00 m mínimo	50%	9,00 m II plantas	2,894 m3/m2 4,00 "
33-D	10 + 5 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	12,00 m	0,750 m2/m2
42-A	10 + 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	9,00 m, II plantas	3,200 m3/m2
42-B	6 + 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	9,00 m III plantas	2,850 m3/m2
42-D	10 + 5 ml	2.500,00 m2	30,00 m mínimo	50%	12,00 m III plantas	2,450 m3/m2 4,230 " y 3,400 "
45	6 + 6 ml	1.500,00 m2	No señala	60%	6,50 m, II plantas	6,000 m3/m2
46	15 + 10 15 + 6 10 + 5 ml	15.000,00 10.000,00 5.000,00m2	45,00 40,00 30,00 m	40% 45% 50%	9,00 m II plantas	2,385 m3/m2 2,610 " y 2,925 "
116	10 + 5 ml	2.500,00 m2	20,00 m mínimo	50%	12,00 m	0,575 m2/m2

(La anotación de varios índices en algunos P.P. refleja la existencia de varios grados o niveles dentro de la misma ordenanza.)



BD

4.1.1.- Los Parámetros fundamentales de los Planes Parciales de los Sectores antes señalados en su vigencia actual, y de los existentes con anterioridad al PGOU, una vez modificados en el índice de edificabilidad, así como el parámetro de altura, son los siguientes :

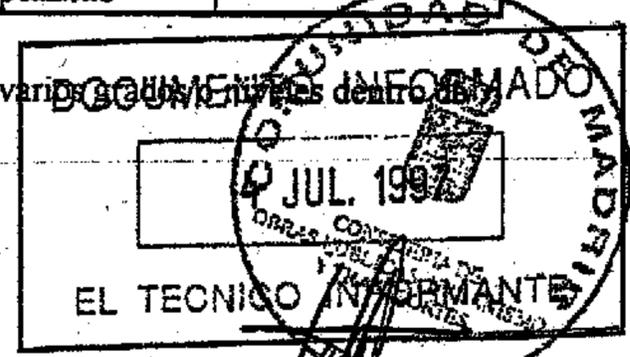


SECTOR	Retranq. Frt+ Fod	Parcela min/máx m2	Frente. min/máx	Ocupac. máxima	Altura máxima	Edificabil. m3y/o,m2/m2
15-C	10 + 3ml	2.500,00 m2	No señala	50%	12,00 m, III plantas	0,750 m2/m2
16-A	10 + 5 ml	2.500,00 m2	20,00 m mínimo	50%	12,00 m, III plantas	0,750 m2/m2
25	6 + 6 ml	2.500,00 m2	No señala	60%	14,00 m, II plantas	0,820 m2/m2
26	5 + 3 ml	500,00 m2	No señala	50%	12,00 m, III plantas	1,125 m2/m2
30- C	6 + 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	12,00 m, III plantas	0,745 m2/m2
30-D	6 + 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	12,00m, III plantas	0,665 m2/m2 0,700 " y 1,000 "
31-A	s/plano + 3 ml	2.500,00 m2	20,00 m mínimo	50%	12,00 m, III planta	0,725 m2/m2
31-E	10 y 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50 %	12,00 m, III plantas	0,800 m2/m2
31-D	5 + 3 ml	1.500,00 m2	No señala	60%	12,00 m, III plantas	1,500 m2/m2
32-C	S/plano+ 3 ml	2.500,00 m2	20,00 m mínimo	50%	12,00 m, III plantas	0,723 m2/m2 1,000 "
33-D	10 + 5 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	12,00 m, III plantas	0,750 m2/m2
42-A	10 + 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	12,00 m, III plantas	0,800 m2/m2
42-B	6 + 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	12,00 m III plantas	0,712 m2/m2
42-D	10 + 5 ml	2.500,00 m2	30,00 m mínimo	50%	12,00 m III plantas	0,613 m2/m2 1.058 " y 0,850 "
45	6 + 6 ml	1.500,00 m2	No señala	60%	12,00 m, III plantas	1,500 m2/m2
46	15 + 10 15 + 6 10 + 5 ml	15.000,00 10.000,00 5.000,0m2	45,00 40,00 30,00 m	40% 45% 50%	12,00 m, III plantas	0,530 m2/m2 0,580 " y 0,650 "
116	10 + 5 ml	2.500,00 m2	20,00 m mínimo	50%	12,00 m, III plantas	0,575 m2/m2



BD

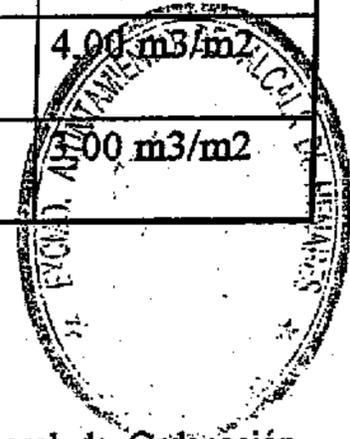
(La anotación de varios índices en algunos P.P. refleja la existencia de varios grupos de viviendas dentro de la misma ordenanza.)



4.2. - Los parámetros fundamentales de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana en su vigencia actual, son los siguientes :



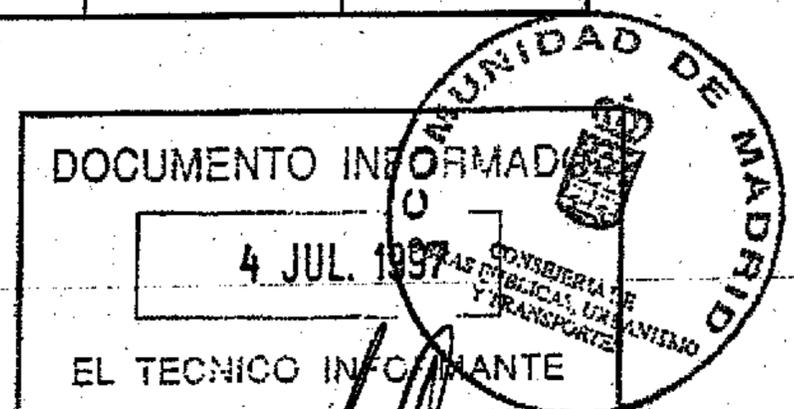
ORDE- NANZA	Retranq. Frt+Fod	Parcela min/máx	Frente. min/máx	Ocupac. máxima	Altura máxima	Edificabilid. m3y/o,m2/m2
10.-Indust. Extensiva	10+10 ml	5.000,00 m2	20,00 m mínimo	50 %	6,00 ml	0,40 m2/m2
11.-Indust. Grn.Parcel	10+10 ml	10.000,0 m2	30,00 m mínimo	50 %	No se señala	2,00 m3/m2
12.-Indust. Exenta	10+5 ml	2.500,00 15.000,00	20,00 m mínimo	50 %	12,00 ml + 20% ocup.	3,00 m3/m2
13.-Indust. I+D.	10+5 ml	2.000,00 m2	30,00 m mínimo	50 %	9,00 ml	3,00 m3/m2
14.-Indust. Adosada	5,5+3 ml	500,00 2.000,00	10,00 m 25,00 m	50 %	9,00 ml	4,00 m3/m2
15.-Indust. NidoMinip	10+5 ml	10.000,00 3.000,00	35,00 m mínimo	50 %	8,00 ml	3,00 m3/m2



4.2-1.- Los parámetros fundamentales de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana, una vez modificado el índice de edificabilidad y el parámetro de altura son los siguientes, teniendo en cuenta que las Ordenanzas 14 y 15 mantienen sus parámetros de forma inalterada, y por tanto no se incluyen en este Cuadro :

ORDE- NANZA	Retranq. Frt+Fod	Parcela min/max	Frente. min/max	Ocupac. máxima	Altura máxima	Edificabilid. m2/m2
10.-Indust. Extensiva	10+10 ml	5.000,00 m2	20,00 m mínimo	50 %	12,00 ml	0,40 m2/m2
11.-Indust. Grn.Parcel	10+10 ml	10.000,0 m2	30,00 m mínimo	50 %	No se señala	0,50 m2/m2
12.-Indust. Exenta	10+5 ml	2.500,00 15.000,00	20,00 m mínimo	50 %	12,00 ml + 20% ocup.	0,75 m2/m2
13.-Indust. I+D.	10+5 ml	2.000,00 m2	30,00 m mínimo	50 %	12,00 ml	0,75 m2/m2

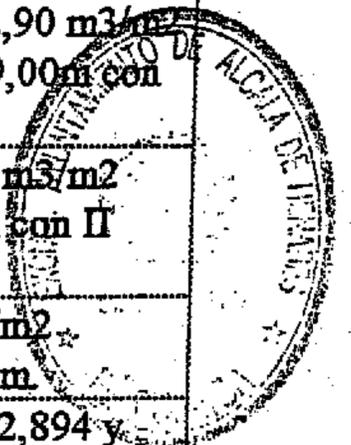
BD



5.- DOCUMENTACIÓN A CONSIDERAR EN LA MODIFICACIÓN

5-1.- Documentación de los Planes Parciales considerados en su vigencia actual :

Plan Parcial	Documentación diferenciada	Texto. Calificabilidad y Alturas
Sector 15-C (Coexpan)	Capt. 4º.- Ordenanzas, Cuadro de Intensidades de Uso	Art. 4.5.- Señala 2,99 m ³ /m ² - Señala 9,00 m con II plantas.
Sector 16-A (Zanussi)	Memoria y Ordenanzas Regulatoras Plano No 5.- Parcelaciones	Art. 4.2.- Ordenación en Memoria Art. 6.11.7.- Señala 12,00 m
Sector 25 (Alcampo)	Ordenanzas Particulares de Zona.	Art. 3.- Intensidades. Señala 3,27 m ³ /m ² , y Altura de 14,00 m con II plantas.
Sector 26 (Matillas)	Seccn. 3ª-Ordenanzas particulares	Art. 1.5.5.- Señala 4,50 m ³ /m ² Art. 1.7 - Señala III plantas
Sector 30-C (Maphre)	Seccn. II-Ordenanzas particulares	Art. 4.1.1.- Señala 2,98 m ³ /m ² Señala 9,00 m II y III plt
Sector 30-D (Casarrubs)	Capt. 4º.- Ordenanzas Particulares.	Art. 4.1.7.- Señala 2,66, 2,80 y 4,00 m ³ /m ² . también señala 12,00 m con III plantas.
Sector 31-A (Tompla)	Capt. 4º.- Ordenanzas particulares.	Art. 122.- Apt 3.4.- Señal. 2,90 m ³ /m ² Apt 3.5.- Señala 9,00 m con II plantas.
Sector 31-E (Nilo)	Capt. 6º.- Ordenanzas Comunes	Art. 6.16.4.- Señala 3.200 m ³ /m ² Señala 9,00 m con II plantas.
Sector 31-D (Azque-I)	Ordenanzas Regulatoras.	Art. 2.1.- Señala 6,00 m ³ /m ² Altura de 10,00 m
Sector 32-C (Arcangels)	Capit. V- Ordenanzas particulares	Art. 128.- Apt. 3.4. Señala 2,894 y 4,00 m ³ /m ² Apt. 3.5. 9,00 m y III plts
Sector 33-D (Cuadernill)	Documento 4º.- Ordenanzas.	Art. 4.1.8.- Señala 0,750 m ² /m ² 4.1.7.- Señala altura de 12,00 m
Sector 42-A (Cointra)	Estudio de Detalle.- Descripción de Propuesta.	Art. 6.2.- Señala 3,20 m ³ /m ² . Señala altura de 9,00 m con II plantas.
Sector 42-B (Abascal)	Capit. 4- Ordenanzas de Zona	Art. 4.1.- Apt. 4.1.1.1. Señala 2,85 m ³ /m ² y 9,00 m con III plt
Sector 42-D (Seur)	Documento V- Ordenanzas, con diferente intensidad según el destino y adjudicación.	Art. 4.- Índice. Propiets, 2,45 m ³ /m ² Excesos, 4,23 " y 15%AM, 3,40 "
Sector 45 (Bañuelos)	Estudio de Detalle de Junio del 78 Normativa de aplicación	Normativa.- Señala 6,00 m ³ /m ² -Señala 6,50 m con II Plantas
Sector 46 (Camporrs)	Capit. 2- Condiciones particulares Uso IND zonas 11, 12, y 13. excluidas zonas M1, y M2	Art. 46.- Inds. nivel 1, 2,385 m ³ /m ² nivel 2, 2,610 " y nivel 3, 2,925 "
Sector 116 (Cocacola)	Capt. 4º.- Ordenanzas Regulatoras	Art. 4.3.1.8.- Señala 0,575 m ² /m ² 4.3.1.7.- Señala altura 12,00 m



BD



RECIBIDO Y CONFORMADO
4 JUL. 1997
EL TECNICO INFORMANTE

5-1-1.- Documentación de los Planes Parciales una vez modificados:

Plan Parcial	Documentación diferenciada	Texto, Edificabilidad y Alturas
Sector 15-C (Coexpan)	Capt. 4º.- Ordenanzas, Cuadro de Intensidades de Uso	Art. 4.5.- Señala 0,750 m ² /m ² -Señalara 12,00 m con III plantas.
Sector 16-A (Zanussi)	Memoria y Ordenanzas Regulatoras Plano No 5.- Parcelaciones	Art. 4.2.- Señalara 0,750 m ² /m ² Art. 6.11.7.- Señala 12,00 m con III plantas.
Sector 25 (Alcampo)	Ordenanzas Particulares de Zona.	Art. 3.- Intensidades. Señalara 0,820 m ² /m ² , y Altura de 14,00 m con III plantas.
Sector 26 (Matillas)	Seccn. 3ª-Ordenanzas particulares	Art. 1.5.5.- Señalara 1,125 m ² /m ² Art. 1.7 - Señalara 12,00 m con III plantas
Sector 30-C (Maphre)	Seccn. II-Ordenanzas particulares	Art. 4.1.1.- Señalara 0,745 m ² /m ² Señalara 12,00 m con III plantas
Sector 30-D (Casarrubs)	Capt. 4º.-Ordenanzas Particulares.	Art. 4.1.7.- Señalara 0,665, 0,700 y 1,000 m ² /m ² . Señalara 12.00 m con III plantas.
Sector 31-A (Tpmpa)	Capt. 4º.- Ordenanzas particulares.	Art. 122.-Apt 3.4.-Señalara 0,725 m ² /m ² . Altura de 12,00 m con III plantas.
Sector 31-E (Nilo)	Capt. 6º.- Ordenanzas Comunes	Art. 6.16.4.-Señalara 0,800 m ² /m ² altura de 12,00 m con III plantas.
Sector 31-D (Azque-I)		Art. 2.1.- Señala 6,00 m ³ /m ² Altura de 10,00 m.
Sector 32-C (Arcangels)	Capit. V- Ordenanzas particulares	Art. 128.-Apt. 3.4. Señalara 0,723, y 1,000 m ² /m ² . Altura de 12,00 m con III plantas.
Sector 33-D (Cuadernill)	Documento 4º.- Ordenanzas.	Art. 4.1.8.- Señalara 0,750 m ² /m ² 4.1.7.- Altura de 12,00, III plants
Sector 42-A (Coimtra)	Estudio de Detalle.- Descripción de Propuesta.	Art. 6.2.- Señalara 0,800 m ² /m ² . Altura de 12,00 m con III plts
Sector 42-B (Abascal)	Capit. 4- Ordenanzas de Zona	Art. 4.1.- Apt. 4.1.1.1. Señalara 0,712 m ² /m ² . Altura de 12,00 m con III palntas.
Sector 42-D (Seur)	Documento V- Ordenanzas, con diferente intensidad según el destino y adjudicación.	Art. 4.-Índice. Propiets, 0,613 m ² /m ² Excesos, 1,058 " y 15%AM, 0,850 " Altura 12 m, III plants.
Sector 45 (Bañuelos)	Estudio de Detalle de Junio del 78 Normativa de aplicacion	Normativa.- Señalara 1,500 m ² /m ² -Señalara 12,00 m, III plats
Sector 46 (Camporrs)	Capit. 2- Condiciones particulares Uso IND zonas 11, 12, y 13. excluidas zonas M1 y M2	Art. 46.- Inds. nivel 0,530 m ² /m ² nivel 2, 0,580 " y nivel 3, 0,650 "
Sector 116 (Cocacola)	Capt. 4º.- Ordenanzas Regulatoras	Art. 4.3.1.8.- Señala 0,575 m ² /m ² 4.3.1.7.- Altura 12,00 m, III pls



BD



DOCUMENTO INFORMADO
4 JUL. 1997
EL TECNICO INFORMANTE

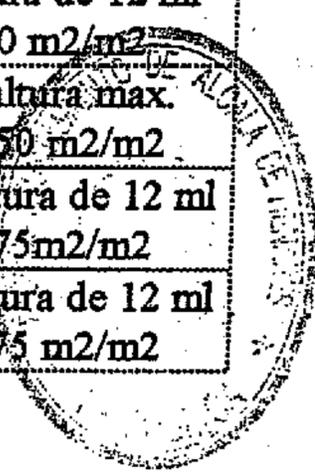
5.2.- Documentación de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana en su vigencia actual :



Ordenanza	Documentación diferenciada.	Texto, Edificabilidad y Alturas.
10.- Indust. Extensiva.	Capitulo 9.- Clave 10.- Industria Extensiva.	Art. 6.9.7.- Señala altura de 6 m 6.9.8.- Señala 0,40 m ² /m ²
11.- Indust. Gran Parcel.	Capitulo 10.- Clave 11.- Industria Gran Parcela.	Art. 6.10.7.- No señala altura max. 6.10.8.- Señala 2,00 m ³ /m ²
12.- Indust. Exenta.	Capitulo 11.- Clave 12.- Industria Exenta.	Art. 6.11.7.- Señala altura de 12 ml 6.11.8.- Señala 3,00 m ³ /m ²
13.- Indust. I + D.	Capitulo 12.- Clave 13.- Industria I + D.	Art. 6.12.7.- Señala altura de 12 ml 6.12.8.- Señala 3,00 m ³ /m ²

5.2-1.- Documentación de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana una vez modificadas:

Ordenanza	Documentación diferenciada.	Texto, Edificabilidad y Alturas.
10.- Indust. Extensiva.	Capitulo 9.- Clave 10.- Industria Extensiva.	Art.6.9.7.-Señalará altura de 12 ml 6.9.8.-Señalará 0,40 m ² /m ²
11.- Indust. Gran Parcel.	Capitulo 10.- Clave 11.- Industria Gran Parcela.	Art.6.10.7.-No señala altura max. 6.10.8.-Señalará 0,50 m ² /m ²
12.- Indust. Exenta.	Capitulo 11.- Clave 12.- Industria Exenta.	Art.6.11.7.-Señalará altura de 12 ml 6.11.8.-Señalará 0,75m ² /m ²
13.- Indust. I + D.	Capitulo 12.- Clave 13.- Industria I + D.	Art.6.12.7.-Señalará altura de 12 ml 6.12.8.-Señalará 0,75 m ² /m ²



5.3.- Documentación Complementaria.

Todos los Artículos donde se señala la nueva forma de interpretar la edificabilidad, tanto en los correspondientes a los Planes Parciales de los Sectores Industriales como a los correspondientes de las Ordenanzas contempladas, los 6.9.8., 6.10.8., 6.11.8., y 6.12.8. tendrán el texto complementario que se aprecia en la redacción original de la Normativa tanto del PGOU como de las Normativas de aquellos Planes Parciales considerados, es decir la ampliación que a continuación se expone para cada uno de los casos .

BD

5.3.1.-Paralelamente a las Ordenanzas del PG se contempla el siguiente complemento :

“La altura máxima se medirá con arreglo al procedimiento establecido en estas Normas, teniendo en cuenta que por encima de dicha altura solo se permitirá la instalación de :



DOCUMENTO INFORMADO

4 JUL. 1997

EL TECNICO IN... NTE

a-Elementos técnicos no habitables inherentes al proceso productivo.

b-Cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no exceda del 20% de la ocupación máxima. Cuando estos cuerpos sean habitables, la superficie computara en la edificabilidad máxima admitida."



5.3.2.-Paralelamente a las Ordenanzas de las Normativas de los Planes Parciales considerados se redactara de la siguiente manera :

"No se permitirán ningún aprovechamiento constructivo que pueda ser susceptible de cualquier uso por encima de la altura máxima permitida, excepto las instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio, y aquellas en las que previa justificación técnica debidamente razonada en el Proyecto de Edificación, sean necesarias para el desarrollo de la actividad industrial que se pretende."

Estas consideraciones paralelas a las Ordenanzas respectivas, permiten la implantación de elementos industriales de mayor altura, como son los ya mencionados "Silos de almacenaje robotizados", los cuales en la filosofía planteada no pueden admitirse de forma generalizada, sino después de una justificación y razonamiento suficiente, que permita juzgar a los técnicos municipales la idoneidad del lugar elegido, adecuación del planteamiento industrial, posibles influencias a instalaciones colindantes, y otras consideraciones deducidas del texto de Memoria y Normativa del PGOU.

5.3.3.- En referencia a la Normas Urbanísticas del PGOU, y en particular al Titulo de Condiciones Generales de la Edificación, conviene señalar que el texto de los artículos 5.1.20 y 5.1.21, Definición de Superficie Construible y Coeficiente de Edificabilidad respectivamente, no se ven afectados en ningún modo, pues ambos se refieren a la interpretación e índice en superficie, es decir en m2 sobre m2.

Alcalá de Henares, Diciembre de 1996.

BD



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO INICIALMENTE EN
SESION PLENARIA DE FECHA
21 de ENERO de 1992
El Secretario General,

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN
SESION PLENARIA DE FECHA
15 de FEBRERO de 1997
El Secretario General,

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO
DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
FECHA 20 OCT. 1997
MADRID 21 OCT. 1997
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

EL JEFE DEL SERVICIO DE
ACTUACION ADMINISTRATIVA
Y DESARROLLO NORMATIVO.
(P.D. Resolución de 18.4
1989. B.O.C.M. 5-5-1989)



DOCUMENTO INFORMADO
4 JUL. 1997
EL TECNICO INFORMANTE

[Handwritten signature]

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES**

Área de Ordenación de la Ciudad

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos



BD

**ANEXO-3: EL PLAN ESPECIAL PARA LA DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LOS
USOS ASIGNADOS A LAS PARCELAS A Y B DEL POLIGONO 25.**



ANEXO-3: EL PLAN ESPECIAL PARA LA DISTRIBUCIÓN ESPACIAL DE LOS USOS ASIGNADOS A LAS PARCELAS A Y B DEL POLIGONO 25.

Con fecha 16 de Mayo de 1995 fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, el Plan Especial para la Distribución Espacial de los Usos en las parcelas A y B del Polígono-25. Dicho Plan Especial tiene por objeto la realización de una distribución o localización espacial de usos, por la necesidad de regular la distribución de usos compatibles respecto del uso característico, en el proceso de desarrollo del Polígono-25, en las zonas señaladas. Este documento utiliza, tanto la edificabilidad en volumen como en superficie. Esta opción nos permite deducir la edificabilidad e la zona industrial.

La superficie de cada una de estas zonas es:

ZONA A: Superficie: 35.056 m²
ZONA B: Superficie: 56.500 m²

Edificabilidad Zona A.- Uso Industrial: 114.476,00 m³
Edificabilidad Zona B.- Uso Industrial: 184.502,69 m³

SUPERFICIE A+B: 91.556,00 M²
EDIFICABILIDAD A+B: 298.978,69 M³

ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD: $298.978,69M^3/91.556 M^2= 3,27 M^3/M^2$

El índice de edificabilidad recogido en la Modificación Puntual del PGOU de 1997, para Ordenanzas y Sectores Industriales, se obtiene dividiendo por 4 el índice de edificabilidad volumétrica, al considerar el PGOU como 4 la altura media para el Uso Industrial:

$$3,27 m^3/m^2 = 0,818 m^2/m^2$$

Edificabilidad reconvertida que a partir de 1997, se le asigna a las zonas industriales (A y B) del Polígono 25.

Al día de la fecha la zona B, tiene asignados los siguientes parámetros urbanísticos provenientes del Plan Especial de Ubicación de Usos:

Edificabilidad Uso Industrial: 50.550 m²
Edificabilidad Uso Comercial: 8.360 m²
Edificabilidad Uso Oficinas: 200 m²

A esta edificabilidad se añade la proveniente de la Zona A no construida: 9.846,66 m² de Uso Industrial, transferida a esta zona B, según se recoge el Convenio de fecha 10.10.06.

BD

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

Área de Ordenación de la Ciudad

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos



En resumen los parámetros asignados a la Zona B, son:

Edificabilidad Uso Industrial:	50.550,00 m2
Edificabilidad Uso Comercial:	8.360,00 m2
Edificabilidad Uso Oficinas:	200,00 m2
Edificabilidad Transferida de La Zona A.- Uso Comercial:	9.846,66 m2

En toda la zona B se han materializado 11.810 m2 edificadas en Uso Comercial para LEROY MERLIN, porciones H e I.

Por tanto los parámetros finales actuales de la zona objeto de la Modificación sería:

Edificabilidad Uso Industrial:	50.550,00 m2
Edificabilidad Uso Comercial:	6.396,66 m2
Edificabilidad Uso Oficinas:	200,00 m2

A materializar en las porciones no edificadas: E, F y G.

BD

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES**

Área de Ordenación de la Ciudad

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos



BD

**ANEXO-4: FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO DE
ACTUACIÓN DENTRO DEL SECTOR 25 DEL PGOU.**

ALCALÁ DE HENARES, CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes, 12 28801 Alcalá de Henares Telf: 91888 33 00

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

Área de Ordenación de la Ciudad

Servicio de Planeamiento
Supervisión de Proyectos



LA FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DENTRO DEL SECTOR 25 DEL PGOU SE INCLUYE EN EL PRESENTE DOCUMENTO DENOMINADO "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL P.G.O.U. DE ALCALÁ DE HENARES EN EL ÁMBITO DEL POLÍGONO 25".

BD

**AYUNTAMIENTO
DE ALCALÁ DE HENARES**

Área de Ordenación

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos



BD

**ANEXO-5: LOCALIZACIÓN DE LAS PARCELAS "A" Y "B" DEL POLÍGONO 25
DEL PGOU Y SUS PORCIONES A, B, C, D, E, F, G e I.**

ALCALÁ DE HENARES, CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes, 12 28801 Alcalá de Henares Telf: 91888 33 00