

BLOQUE 1 DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

1.1 MEMORIA DE INFORMACIÓN

1.1.1 OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la presente modificación puntual del Plan General es la adscripción de sistemas generales pendientes de captar a los sectores 109, 110 y 111 y la adaptación del cálculo de aprovechamiento de los mismos a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con la finalidad de impulsar el desarrollo de los mismos para atender a la demanda de suelo industrial actual y permitir la captación de sistemas generales de alto valor ambiental prioritarios para el Ayuntamiento.

El ámbito de la modificación se circunscribe a los siguientes ámbitos:

- Sector 109
- Sector 110
- Sector 111

- Sistema general SGVE-F
- Sistema general SGVE-G
- Sistema general SGVE-C

La presente modificación no altera ni la clasificación del suelo, ni el uso previsto por el PGOU-91 para los ámbitos descritos. Tampoco aumenta la edificabilidad prevista para los tres sectores. Se trata de una adaptación de los mismos a los criterios establecidos en la LSCM 9/2001 en cuanto al cálculo del aprovechamiento, artº 39, así como la adscripción de las redes externas correspondientes, artº 85.

1.1.2 TERMINOLOGÍA

PGOU-91: Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares vigente
LSCM 9/2001: Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid
TRLSRU 7/2015: Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
Ley 8/1990: Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo
SUS: Suelo urbanizable sectorizado
SUNS: Suelo urbanizable no sectorizado
AR-1: Área de Reparto Etapa 1 – Primer Cuatrienio
AR-2: Área de Reparto Etapa 2 – Segundo Cuatrienio
Au Reparto: Aprovechamiento unitario de reparto
Au Sector: Aprovechamiento unitario de sector
m2s: metros cuadrados de suelo
m2c: metros cuadrados construidos
m2cuc: metros cuadrados construidos del uso característico
SSGG: Sistemas generales
RRGG: Redes generales

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares fue redactado en el año 1991 de acuerdo a la Ley del Suelo vigente en su momento, Ley 8/1990. A día de hoy aún no se ha aprobado una Revisión del Plan General que se adapte a la LSCM 9/2001, por lo que algunos términos y conceptos urbanísticos del PGOU-91 difieren de la ley actualmente vigente. En el texto que se presenta a continuación se utilizan distintos términos en función de que se refieran al PGOU-91 o a la Ley autonómica. De cara a homogeneizarlos según la ley vigente se establece la siguiente relación:

PGOU-91	LSCM 9/2001
Suelo urbanizable programado	Suelo urbanizable sectorizado
Suelo urbanizable no programado	Suelo urbanizable no sectorizado
Aprovechamiento tipo de reparto	Aprovechamiento unitario del área de reparto
Aprovechamiento tipo de sector	Aprovechamiento unitario del sector
Sistemas generales	Redes generales públicas
Sistemas interiores	Redes locales públicas

1.1.3 ANTECEDENTES

En la actualidad aún existe suelo urbanizable pendiente de desarrollo conforme a lo establecido en el PGOU de 1991 vigente. Diversas circunstancias han llevado a que dicho suelo no haya podido ser desarrollado a lo largo de más de 30 años, por lo que a continuación se expone la situación actual de los desarrollos pendientes y la descripción de los principales problemas que los lastran.¹

1.1.3.1 SECTORES PENDIENTES DE DESARROLLO

En suelo urbanizable programado los siguientes sectores aún no han sido desarrollados, o se encuentran pendientes de finalizar su gestión:

SECTOR	CLASIFICACION	AREA REPARTO	USO GLOBAL
105	SUS	AR2	MIXTO
109	SUS	AR2	INDUSTRIAL
110	SUS	AR2	INDUSTRIAL
111	SUS	AR2	INDUSTRIAL
108-UE2	SUS	AR2	INDUSTRIAL

Tabla 1

En suelo urbanizable no programado se encuentran sin desarrollar los siguientes sectores:

SECTOR	CLASIFICACION	AREA REPARTO	USO GLOBAL
31B	SUNS	Media ponderada AR1-AR2	INDUSTRIAL
118	SUNS	Media ponderada AR1-AR2	ESPECIAL (Ampli. Universidad)

Tabla 2

1.1.3.1.1 Datos de aprovechamiento de los sectores

El Plan General vigente en Alcalá de Henares (PGOU-91) adoptaba para el cálculo de los aprovechamientos de cada una de las dos áreas de reparto (AR-1 y AR-2) un doble coeficiente: coeficiente de uso y coeficiente de sector (o de localización). Los coeficientes de sector fueron adoptados por el PGOU-91 al entender que no se oponían a los criterios establecidos por la Ley 8/1990, y en cumplimiento del art. 31.1.2 del Reglamento de Planeamiento entonces vigente, entendiéndose por ello que el Plan General se adaptaba a la citada Ley.

Sin embargo, para el suelo urbanizable no programado el PGOU no establecía coeficientes de sector por lo que no se calculaban los aprovechamientos aplicables ni por tanto se determinaban las redes generales a adscribir.

De acuerdo con la Disposición transitoria primera, apartado C) de la LSCM 9/2001 en tanto no se adapte el planeamiento general, el aprovechamiento unitario aplicable al suelo urbanizable no sectorizado será

¹ Todos los valores de superficies, edificabilidad, aprovechamiento etc... que se presentan en la memoria informativa son los recogidos en el PGOU-91 según la cartografía disponible en ese momento. En la memoria de ordenación, sin embargo, se recogerán ya datos de superficie actualizados de los sectores y sistemas generales incluidos en el ámbito de la modificación.

la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes.

Para poder analizar la situación existente es necesario homogeneizar los datos y ante la inaplicabilidad de los coeficientes de sector en la LSCM 9/2001, se ha procedido al cálculo de los aprovechamientos unitarios del PGOU-91 conforme a los criterios establecidos en los artículos 39 y 42 de la LSCM 9/2001, atendiendo únicamente a los aprovechamientos homogeneizados según el uso característico de cada área de reparto y sector, mediante los propios coeficientes de uso contenidos en el PGOU-91.

SECTORES PENDIENTES DE DESARROLLO						
--	--	--	--	--	--	--

DATOS GENERALES						
AREA DE REPARTO	SECTOR	CLASIFICACION	AREA REPARTO	USO GLOBAL	SUPERFICIE	

AR-2	105	SUS	AR2	MIXTO	126.030	
	109	SUS	AR2	INDUSTRIAL	220.480	
	110	SUS	AR2	INDUSTRIAL	85.200	
	111	SUS	AR2	INDUSTRIAL	132.680	
	108-UE2	SUS	AR2	INDUSTRIAL	205.398	
TOTAL					769.788	

SUNS	31B	SUNS	MEDIA AR-1 Y AR-2	INDUSTRIAL	263.360	
		SUNS	MEDIA AR-1 Y AR-2	ESPECIAL	2.000.000	
	TOTAL					2.263.360

DATOS DE APROVECHAMIENTO SEGÚN PGOU							
AREA DE REPARTO	SECTOR	Au Sector (ua/m ²)	Au AR (ua/m ²)	Aprov Sector (ua)	Aprov AR (uas)	Excesos uas*	

AR-2	105	0,1350	0,1189	17.010	14.985	1.720	
	109	0,2470	0,1189	54.459	26.215	24.004	
	110	0,2470	0,1189	21.044	10.130	9.276	
	111	0,2470	0,1189	32.767	15.776	14.441	
	108-UE2	0,1742	0,1189	35.785	24.422	10.227	
TOTAL						59.668	

SUNS	31B	No previstos por el PGOU. Es de aplicación la Disposición transitoria primera, apartado C) de la LSCM 9/2001					
	118						

* Nota: El cálculo de excesos según PGOU considera el 15% del aprovechamiento de cesión obligatoria sobre el Au del Sector (y no del área de reparto según LSCM 9/2001) debido a que el cálculo del aprovechamiento de los SSGG se hace sobre el 85%, lo que arroja el mismo resultado que lo previsto en la ley.

DATOS DE APROVECHAMIENTO SEGÚN METODOLOGÍA LSCM 9/2001 (Uso Carac: IND EXENT)								
AREA DE REPARTO	SECTOR	Au Sector * m2uc/m2	Au AR** m2uc/m2	Aprov Sector m2uc	Aprov AR m2uc/m2	Excesos m2uc	RRGG a adscribir m2	Au S+RRGG/m2uc
AR-2	105	0,5399	0,3984	68.042	50.208	17.834	44.765	0,3984
	109	0,6587	0,3984	145.224	87.835	57.388	144.054	0,3984
	110	0,6587	0,3984	56.118	33.942	22.176	55.666	0,3984
	111	0,6586	0,3984	87.380	52.857	34.523	86.657	0,3984
	108-UE2	0,6969	0,3984	143.139	81.827	61.313	153.905	0,3984
							485.047	

SUNS	31B	0,3800	0,4887	100.070	128.713	-28.643	
	118	0,2584	0,4887	516.800	977.470	-460.670	

* Nota: los valores aquí expresados están justificados en la Tabla Nº 4 "Cálculo de los aprovechamientos unitarios de sector previstos por el PGOU para los sectores pendientes de desarrollo"

** Nota: los valores aquí expresados están justificados en el epígrafe "Justificación del cálculo de los aprovechamientos unitario de reparto conforme a metodología de la LSCM 9/2001" de la presente memoria.

Tabla 3

CALCULO DE LOS APROVECHAMIENTOS UNITARIOS DE SECTOR PREVISTOS POR EL PGOU-91 PARA LOS SECTORES PENDIENTES DE DESARROLLO

CALCULOS DE APROVECHAMIENTO SEGÚN PGOU-91								CALCULOS DE APROVECHAMIENTO SEGÚN METODOLOGÍA LSCM 9/2001 (Uso Carac: IND EXENT)			
SECTOR 105 (SUS)	Uso / tipología	Sup. (m2)	Coef. Edif. (mc2/ms2)	Sup. Edific. (m2c)	Coef sector	Coef uso	Ud aprov (uas)	Au sector uas/m2	Coef uso relativo a ind exe	Aprov.. (m2 ind exenta)	Au sector m2uc/m2
		IND EXENT	12.000	0,75	9.000	0,50	0,5	2.250		1,00	9.000
	DEPORTIVO G1	52.500	0,80	42.000	0,50	0,2	4.200		0,40	16.800	
	TER EXENTO	31.290	0,75	23.468	0,50	0,9	10.560		1,80	42.242	
	TOTAL SUELO LUCRATIVO	95.790		74.468			17.010				
	TOTAL REDES LOCALES	30.240		5.418							
	TOTAL SECTOR	126.030		79.886			17.010	0,1350		68.042	0,5399

	Uso / tipología	Sup. (m2)	Coef. Edif. (mc2/ms2)	Sup. Edific. (m2c)	Coef sector	Coef uso	Ud aprov (uas)	Au sector uas/m ²	Coef uso relativo a índice	Aprov.. (m2 ind exenta)	Au sector m2uc/m ²	
	SECTOR 108-UE2 (SUS)	IND EXENT	59.904	0,75	44.928	0,50	0,5	11.232		1,00	44.928	
IND ADOSADA		18.677	1,00	18.677	0,50	0,6	5.603		1,20	22.412		
COM EXENTO		38.675	0,50	19.338	0,50	0,9	8.702		1,80	34.808		
TER EXENTO		30.364	0,75	22.773	0,50	0,9	10.248		1,80	40.991		
TOTAL SUELO LUCRATIVO		147.620		105.716			35.785					
TOTAL REDES LOCALES		57.778		9.024								
TOTAL SECTOR		205.398		114.740			35.785	0,1742		143.139	0,6969	
SECTOR 109 (SUS)		IND EXENT	55.850	0,75	41.888	0,75	0,5	15.708		1,00	41.888	
		IND GRAN PARCELA	55.850	0,50	27.925	0,75	0,5	10.472		1,00	27.925	
		TER EXENTO	55.860	0,75	41.895	0,75	0,9	28.279		1,80	75.411	
	TOTAL SUELO LUCRATIVO	167.560		111.708			54.459					
	TOTAL REDES LOCALES	52.920		9.482								
	TOTAL SECTOR	220.480		121.190			54.459	0,2470		145.224	0,6587	
	SECTOR 110 (SUS)	IND EXENT	21.584	0,75	16.188	0,75	0,5	6.071		1,00	16.188	
IND GRAN PARCELA		21.584	0,50	10.792	0,75	0,5	4.047		1,00	10.792		
TER EXENTO		21.584	0,75	16.188	0,75	0,9	10.927		1,80	29.138		
TOTAL SUELO LUCRATIVO		64.752		43.168			21.044					
TOTAL REDES LOCALES		20.448		3.664								
TOTAL SECTOR		85.200		46.832			21.044	0,2470		56.118	0,6587	

	Uso / tipología	Sup. (m2)	Coef. Edif. (mc2/ms2)	Sup. Edific. (m2c)	Coef sector	Coef uso	Ud aprov (uas)	Au sector uas/m ²	Coef uso relativo a índice	Aprov.. (m2 indexenta)	Au sector m ² uc/m ²
	SECTOR 111 (SUS)	IND EXENT	33.605	0,75	25.204	0,75	0,5	9.451		1,00	25.204
IND GRAN PARCELA		33.605	0,50	16.803	0,75	0,5	6.301		1,00	16.803	
TER EXENTO		33.610	0,75	25.208	0,75	0,9	17.015		1,80	45.374	
TOTAL SUELO LUCRATIVO		100.820		67.214			32.767				
TOTAL REDES LOCALES		31.860		5.716							
TOTAL SECTOR		132.680		72.930			32.767	0,2470		87.380	0,6586
SECTOR 31B (SUNS)	IND GRAN PARCELA	200.140	0,50	100.070		0,5			1,00	100.070	
	TOTAL SUELO LUCRATIVO	200.140		100.070							
	TOTAL REDES LOCALES	63.220		11.330							
	TOTAL SECTOR	263.360		111.400					100.070	0,3800	
SECTOR 118 (SUNS)	UNIVERSIDAD Y BOTANICO	1.520.000	0,17	258.400		1,0			2,00	516.800	
	TOTAL SUELO LUCRATIVO	1.520.000		258.400							
	TOTAL REDES LOCALES	480.000		11.330							
	TOTAL SECTOR	2.000.000		269.730					516.800	0,2584	

Tabla 4

De los datos anteriormente expuestos se deduce que para el desarrollo de los sectores pendientes del AR-2 es necesaria la adscripción de **485.047 m²** de suelo destinado a sistemas generales, o bien sistemas generales con un aprovechamiento asignado equivalente a **59.668 Uas**, dependiendo del método de cálculo que se emplee. Estos dos datos no son completamente homogéneos por el empleo que hace el PGOU de los coeficientes de sector, de los que luego hablaremos.

1.1.3.1.2 Previsión de desarrollo de los sectores pendientes

El **sector 105** tiene una viabilidad técnica y económica muy comprometida, ya que por su ubicación tiene afecciones de carreteras, FFCC, vías pecuarias y del río Torote que condicionan en gran medida su posible desarrollo. Su uso global es mixto, y el PGOU contempla el uso industrial, el terciario y en más de la mitad de superficie el deportivo. No consta interés por parte de los propietarios en presentar la iniciativa para su desarrollo. Por otro lado, el Avance recientemente sometido a exposición pública contempla, ante su falta de viabilidad, su desclasificación como suelo urbanizable sectorizado que pasaría a ser suelo no urbanizable.

Los **sectores 109 y 111** sí cuentan con viabilidad para su desarrollo y consta el interés de sus propietarios en presentar la iniciativa de desarrollo para los mismos. Ambos sectores pertenecen al AR2 y aproximadamente el 50% de su aprovechamiento son excesos previstos para la captación de sistemas generales.

El **sector 110** también tiene una viabilidad técnica y económica muy comprometida, debido a su pequeño tamaño y la importante afección del arroyo Bañuelos que lo cruza por el centro, así como la afección del límite de edificación de la carretera autonómica M-100. En los últimos años no consta interés de sus propietarios en su desarrollo ante su falta de viabilidad técnica y económica. El Avance del PGOU contempla una ampliación del sector por el oeste (en zona ZEPA tipo C) que permita darle viabilidad.

El **sector 108** de uso industrial cuenta con planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) aprobado que dividía el sector en dos unidades de ejecución. La UE1 ha sido totalmente desarrollada, y parte de ella fue objeto posteriormente de la creación de la UE-26 del PGOU que transformó el suelo industrial en residencial, por su proximidad al desarrollo residencial de la UE-20 y al Colegio San Gabriel implantado allí hace más de 50 años. La UE2 carece de proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación aprobados. La UE2 pendiente cuenta con excesos de aprovechamiento para captación de sistemas generales. Sin embargo, esta Unidad de Ejecución (de uso industrial) no cuenta con previsiones de ser desarrollada actualmente ante la propuesta que hace el Avance del PGOU de su transformación a suelo residencial dada las características de su ubicación.

El **sector 31B**, de suelo urbanizable no sectorizado, tampoco cuenta con previsión de ser desarrollado a corto plazo. Su desarrollo puede estar condicionado por la UE2 del sector 108 anteriormente descrita dado que linda con ésta y a la urbanización del anillo colector lazo norte. En la actualidad, tal como está prevista la ficha de condiciones particulares del PGOU es un sector deficitario respecto al área de reparto a la que pertenece, que según la disposición transitoria primera de la LSCM 9/2001 es la media ponderada del AR1 y del AR2. Esto implicaría que no tendría capacidad para captación de sistemas generales externos.

El **sector 118**, es un sector de suelo urbanizable no sectorizado previsto para ampliación de la Universidad. La falta de previsión real de necesidad de ampliar la Universidad hace que su desarrollo no sea previsible. El Avance contempla su fragmentación en distintos sectores de actividades económicas y la reducción de su ámbito.

1.1.3.2 SISTEMAS GENERALES PENDIENTES DE CAPTACIÓN

Por otro lado, los sistemas generales (redes generales conforme la LSCM 9/2001) pendientes de captación son los siguientes:

SSGG	SUPERFICIE PENDIENTE	DENOMINACIÓN	CLASIFICACION	AREA REPARTO
SGVI-P	30.540	Anillo col. lazo norte	SUS	AR2
SGVE-C	8.309	Pasillo Verde Camarmilla	SUS	AR1
SGVE-D	22.423	Maristas	SUS	AR2
SGVE-F	179.835	Isla de los García	SUNS	MEDIA
SGVE-G	44.360	Espacios Libres	SUS	AR1
SGVE-J	73.735	Isla de las Armas	SUS	AR2

Tabla 5

A continuación, se muestra la situación completa de todos los sistemas generales delimitados por el PGOU:

ESTADO DE CAPTACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES PREVISTOS EN EL PGOU-91

DATOS				ADSCRIPCION			APROVECHAMIENTO PGOU			APROV. LSCM 9/2001 (M2 IND EXE)		ESTADO
TIPO	SSGG	SUPERFICIE	DENOMINACION	CLASIFICACION	AREA REPARTO	SECTOR	Au AR (ua/m2)	%	AP SSGG (uas)	Au AR (m2uc/m2s)	AP SSGG (m2uc)	
VIARIO	SGVI-A	295	Rotonda Anillo colector lazo central	SUS	AR1		0,1020	85%	26	0,5032	148	CAPTADO
	SGVI-B	8.700	Anillo colector lazo central	SUS	AR1		0,1020	85%	754	0,5032	4.378	CAPTADO
	SGVI-C	14.600	Anillo colector lazo central	SUS	AR1		0,1020	85%	1.266	0,5032	7.347	CAPTADO
	SGVI-D	13.500	Anillo colector lazo central	SUS	AR1		0,1020	85%	1.170	0,5032	6.793	CAPTADO
	SGVI-E	26.840	Apeadero Universidad	SUS	AR1		0,1020	85%	2.327	0,5032	13.506	CAPTADO
	SGVI-F	117.000	Anillo colector lazo norte y lazo central	SUS	AR1		0,1020	85%	10.144	0,5032	58.875	CAPTADO
	SGVI-G	369.240	Distribuidor Regional oriental	SUS	AR1		0,1020	85%	32.013	0,5032	185.803	CAPTADO
	SGVI-H	57.000	Anillo colector lazo sur	SUNP		103		85%	0			CAPTADO
	SGVI-I	20.400	Anillo colector lazo sur		CM							CAPTADO
	SGVI-J	21.900	Anillo colector lazo sur	SUS	AR1		0,1020	85%	1.899	0,5032	11.020	CAPTADO
	SGVI-K	15.090	Anillo colector tramo F.F.C.C.-N-II	SU		UE-2						CAPTADO
	SGVI-L	36.560	Distribuidor Regional oriental. Tramo Sur	SUS	AR1		0,1020	85%	3.170	0,5032	18.397	CAPTADO
	SGVI-M	7.720	Distribuidor Regional oriental. Tramo Sur	SU	Expropiación							CAPTADO
	SGVI-N	42.900	Distribuidor Regional oriental. Tramo Sur	SNU	CM							CAPTADO
	SGVI-Ñ	93.280	Anillo colector lazo norte	SUS	AR1		0,1020	85%	8.087	0,5032	46.939	CAPTADO
	SGVI-O	26.972	Anillo colector lazo norte	SUS	AR1		0,1020	85%	2.338	0,5032	13.572	CAPTADO
	SGVI-P	30.540	Anillo colector lazo norte	SUS	AR2		0,1189	85%	3.087	0,3984	12.167	NO CAPTADO
	SGVI-Q	23.400	Anillo colector lazo norte	SU		UE-20						ADSCRITO
	SGVI-R	103.470	Anillo colector lazo norte y vía colectora S- 114	SUS	AR1	S-114	0,1020	85%	8.971	0,5032	52.066	CAPTADO
	SGVI-S	1.880	Rotonda en Carretera de Ajalvir S-30B	SUS	AR1		0,1020	85%	163	0,5032	946	CAPTADO
	SGVI-T	26.296	Anillo colector norte	SUS	AR1		0,1020	85%	2.280	0,5032	13.232	CAPTADO
SGVI-U	1.886	Ampliación Carretera de Daganzo	SUS	CM							CAPTADO	
SGVI-V	10.860	Ampliación Carretera de Daganzo	SUS	AR2		0,1189	85%	1.098	0,3984	4.326	CAPTADO	
SGVI-X	10.200	Paso a Dsnivel Carretera de Daganzo	SUS	AR1		0,1020	85%	884	0,5032	5.133	CAPTADO	
SGVI-Y	3.150	Ampliación Carretera de Daganzo	SUS	AR2		0,1189	85%	318	0,3984	1.255	CAPTADO	
SGVI-Z	92.000	Ampliación Carretera de Daganzo	SUS	CM							CAPTADO	
SGVI-AB	2.040	Rotondas Anillo Colector Lazo Central	SU	Expropiación							CAPTADO	
ZONAS VERDES	SGVE-A	58.826	Pasillo Verde Camarmilla	SUS	AR1		0,1020	85%	5.100	0,5032	29.601	CAPTADO
	SGVE-B	43.860	Pasillo Verde Camarmilla	SUS	AR1		0,1020	85%	3.803	0,5032	22.070	CAPTADO
	SGVE-C	59.300	Pasillo Verde Camarmilla	SUS	AR1		0,1020	85%	5.141	0,5032	29.840	PARCIALMENTE
	SGVE-D	70.500	Espacios Libres	SUS	AR2		0,1189	85%	7.125	0,3984	28.086	PARCIALMENTE
	SGVE-E	241.160	Isla del Colegio	SUS	AR1		0,1020	85%	20.909	0,5032	121.352	CAPTADO
		345.179		SUS	AR2		0,1189	85%	34.886	0,5032	173.695	CAPTADO
	SGVE-F	311.720	Isla de los García	SUNS		S-104				0,4887	152.348	PARCIALMENTE
	SGVE-G	44.360	Espacios Libres	SUS	AR1		0,1020	85%	3.846	0,5032	22.322	NO CAPTADO
	SGVE-H	34.700	Espacios Libres	SUNS		S-103						CAPTADO
	SGVE-I	198.260	Viveros		CM							CAPTADO
	SGVE-J	131.000	Espacios Libres	SUS	AR2		0,1189	85%	13.240	0,3984	52.188	PARCIALMENTE
	SGVE-O	30.180	Espacios Libres	SUS	AR1		0,1020	85%	2.617	0,5032	15.187	CAPTADO
	SGVE-Q	295.000	Parque Norte de Camarmilla	SUNS		S-115A				0,4887	144.177	CAPTADO
	SGVE-R	86.240	Parque Norte de Camarmilla	SUS	AR1	S-114	0,1020	85%	7.477	0,5032	43.396	CAPTADO
	SGVE-S	28.240	Los Álamos	SUNS		S-103						CAPTADO

DATOS				ADSCRIPCION			APROVECHAMIENTO PGOU			APROV. LSCM 9/2001 (M2 IND EXE)		ESTADO
TIPO	SSGG	SUPERFICIE	DENOMINACION	CLASIFICACION	AREA REPARTO	SECTOR	Au AR (ua/m2)	%	AP SSGG (uas)	Au AR (m2uc/m2s)	AP SSGG (m2uc)	
OTROS	SGEQ-D	44.000	Cementerio Jardín	SUS	AR1		0,1020	85%	3.815	0,5032	22.141	CAPTADO
		45.900		SUS	AR2		0,1189	85%	4.639	0,3984	18.286	CAPTADO
	SGEQ-H	10.000	Tanatorio	SUNS		S-103						CAPTADO
	SGEQ-R	248.000	Ciudad Deportiva Espartales	SUS	AR1		0,1020	85%	21.502	0,5032	5.032	CAPTADO
	SGSE-A	225.000	Área de servicios		Expropiación							CAPTADO
	SGFE-F	51.480	Estación FFCC	SUS	AR1		0,1020	85%	4.463	0,5032	25.905	CAPTADO
TOTAL REDES												
AR1		1.778.139							154.165			
TOTAL REDES		637.129							64.391			
AR2		637.129										
TOTAL REDES		679.660										
SUNS		679.660										

Tabla 6

SISTEMAS GENERALES PENDIENTES DE CAPTAR TOTAL O PARCIALMENTE

DATOS				
CÓDIGO SSGG	SUPERFICIE PGOU	SUPERFICIE PENDIENTE REAL (m2s)	REFERENCIA CATASTRAL	DENOMINACIÓN
SGVI-P	30.540	30.540	Varias	Anillo col. lazo norte
SGVE-C	59.300	8.309		Pasillo Verde Camarmilla
		1.395	7830801VK6873S0001DI	
		6.914	7830804VK6872N0001JY	
SGVE-D	70.500	22.423	9831101VK6893S0001HH	Maristas
SGVE-F	311.720	179.835	28005A026000240000XW	Isla de los García
			28005A027000120000XT	
SGVE-G	44.360	46.187		Espacios Libres
		11.073	8995701VK6789N0001LO	
		13.519	8995702VK6789N0001TO	
		21.595	8995704VK6789N0001MO	
SGVE-J	131.000	73.735	7401201VK6870S0001DE	Isla de las Armas
TOTAL REDES AR1		54.496		
TOTAL REDES AR2		126.698		
TOTAL REDES SUNS		179.835		
TOTAL		361.029		

ADSCRIPCION			APROVECHAMIENTO PGOU			APROV. LSCM 9/2001 (M2 IND EXE)	
CÓDIGO SSGG	CLASIFICACION	AREA REPARTO	Au AR (ua/m2)	%*	Aprov SSGG (uas)	Au AR** m2uc/m2s	Aprov SSGG m2uc
SGVI-P	SUS	AR2	0,1189	90%	3.268	0,3984	12.167
SGVE-C	SUS	AR1	0,1020	90%	763	0,5032	4.181
SGVE-D	SUS	AR2	0,1189	90%	2.399	0,3984	28.086
SGVE-F	SUNS	MEDIA	No previstos por el PGOU. Es de aplicación la Disposición transitoria primera, apartado C) de la LSCM 9/2001			0,4887	152.348
SGVE-G	SUS	AR1	0,1020	90%	4.072	0,5032	22.322
SGVE-J	SUS	AR2	0,1189	90%	7.890	0,3984	52.188

TOTAL REDES AR1		4.835	26.503
TOTAL REDES AR2		13.558	92.440
TOTAL REDES SUNS			152.348
TOTAL		18.393	271.292

Tabla 7

* Nota: Para el cálculo del aprovechamiento asignado a los SSGG pendientes se ha modificado el 85% de cesión obligatoria previsto en el PGOU por el 90% de acuerdo a la LSCM 9/2001

** Nota: los valores aquí expresados están justificados en el epígrafe "Justificación del cálculo de los aprovechamientos unitario de reparto conforme a metodología de la LSCM 9/2001" de la presente memoria.

1.1.3.3 IDENTIFICACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ACTUAL RESPECTO A LOS DESARROLLOS PENDIENTES

1.1.3.3.1 Déficit de sistemas generales

De los cuadros expuestos en los apartados anteriores se deduce el siguiente déficit de sistemas generales disponibles para poder cubrir las necesidades de los sectores pendientes de desarrollo en función de las adscripciones a las distintas áreas de reparto que hace el PGOU-91:

CÁLCULO DE DEFICIT DE SISTEMAS GENERALES		
SSGG PENDIENTES DE CAPTAR		
AREA DE REPARTO	SUPERFICIE (m2)	APROVECHAMIENTO ASIGNADO POR PGOU (EXCESOS) (uas)
AR 1	54.496 m2	4.835 uas
AR 2	126.698 m2	13.558 uas
SUNS	179.835 m2	
TOTAL	361.029 m2	18.393 uas
SISTEMAS GENERALES NECESARIOS PARA DESARROLLAR LOS SECTORES PENDIENTES. CÁLCULOS SEGÚN PGOU		
AREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO EXCESOS (uas)	DEFICIT*
AR 1	0	
AR 2	59.668 uas	77%
SUNS		
SISTEMAS GENERALES NECESARIOS PARA DESARROLLAR LOS SECTORES PENDIENTES. CÁLCULOS SEGÚN LSCM 9/2001		
AREA DE REPARTO	SUPERFICIE	DEFICIT*
AR 1	0	
AR 2	485.047 m2	74%
SUNS	0	

Tabla 8

*Nota: los resultados no son idénticos por la distorsión que producen los distintos coeficientes de sector que emplea el PGOU y no la LSCM 9/2001

Como puede verse, para el completo desarrollo del AR-2 sería necesario suelo calificado como sistemas generales con 59.668 uas de aprovechamiento asignado, cuando solo quedan pendientes de captar sistemas generales con 13.558 asignadas. Esto supone un déficit del 77%, o del 74% en función del método de cálculo de aprovechamientos que se emplee.

En cambio, el AR-1 está completamente desarrollado y sin embargo quedan pendiente de captar suelo con 4.835 uas.

Por último, existe suelo adscrito al suelo urbanizable no sectorizado (SGVE-F Isla de los García) cuyos sectores, tal y como están previstos por el PGOU son deficitarios respecto al aprovechamiento unitario de reparto que le corresponde según la Disposición transitoria primera, apartado C) de la LSCM 9/2001. Por tanto, no tienen capacidad para adscribirles más redes generales externas, al menos tal y como están planteados actualmente. Esta situación conduce a que no existe capacidad actualmente de captar

el SGVE-F mediante suelo urbanizable no sectorizado, aparte de la falta de previsión de desarrollo de dichos suelos.

Aun en el caso de adscribir todos los sistemas generales pendientes a los sectores del AR2, existiría un déficit del 26%.

Tras 30 años de gestión urbanística del Plan General, por diversas circunstancias, se ha producido un desajuste entre los sectores y sistemas generales del área de reparto AR1, AR2 y del suelo urbanizable no sectorizado. El resultado es que se han captado más sistemas generales por otros medios de los que estaba previsto en el PGOU para equidistribución externa de las áreas de reparto de suelo urbanizable programado, y la consecuencia es que la falta de suelo para adscribir a los sectores pendientes de desarrollo con viabilidad lastra el desarrollo de los mismos en tanto que aproximadamente el 50% del aprovechamiento de los sectores 109, 110 y 111 son excesos de aprovechamiento para sistemas generales.

El desajuste producido en el equilibrio del AR-2 tiene su origen fundamentalmente en la adscripción de aproximadamente 188.000 m² del SGVE-E a sectores de suelo urbanizable no programado (S-107 y S-28C), cuando estaba adscrito por el PGOU-91 al AR-2. Dicha operación se realizó al entenderse que una vez se aprobaron los PAU's de ambos sectores la categoría de suelo era la misma que la del SGVE-E. Esta operación, junto con alguna expropiación por motivos de oportunidad realizada sobre SSGG del AR-2 supuso el desequilibrio que se ha expuesto con anterioridad.

1.1.3.3.2 Coeficientes de sector

Los tres sectores pendientes con más posibilidades de desarrollarse tienen un coeficiente de sector (coeficiente que pondera su localización relativa en el municipio) de 0,75 que ha lastrado su viabilidad económica hasta hoy día, como se explicará a continuación.

El PGOU-91 adoptaba para el cálculo de los aprovechamientos de cada una de las dos áreas de reparto (AR-1 y AR-2) un doble coeficiente: coeficiente de uso y coeficiente de sector. Los coeficientes de sector fueron adoptados por el PGOU-91 al entender que no se oponían a los criterios establecidos por la Ley de Reforma 8/1990, y en cumplimiento del art. 31.1.2º del Reglamento de Planeamiento entonces vigente, entendiéndose por ello que el Plan General se adaptaba a la citada Ley.

Todos los sectores del AR-2 tienen un coeficiente de sector de 0,50, excepto los sectores de borde de la actual M-100, entre los que se encuentran el 109, 110 y 111, que se les asigna 0,75. En la memoria del PGOU-91 se indica: *"En segunda etapa se aplica el 0,75 a aquellos sectores industriales que se encuentran entre zonas urbanizadas y además se van a ver beneficiados por la realización del Distribuidor Regional Oriental, manteniéndose el 0,5 para los restantes."*

Esto implica que para equilibrar el aprovechamiento de estos sectores al del área de reparto se necesita un 33% más de sistemas generales adscritos que para el resto de sectores. La inclusión de mayor superficie de sistemas generales externos implica necesariamente una mayor densidad edificatoria en el sector, ya que éste debe asumir el aprovechamiento de dichos sistemas. Pero en los suelos industriales un incremento de la densidad edificatoria no es viable económicamente dado que las edificaciones industriales requieren materializarse en planta baja fundamentalmente. Los sectores 109, 110 y 111 además se encuentran condicionados por distintas afecciones (carreteras, vías pecuarias, arroyo Bañuelos, Base Aérea de Torrejón), que reduce la superficie lucrativa disponible en los sectores, lo que agrava la situación anteriormente expuesta.

Si hacemos una comparativa considerando una hipótesis de un propietario de una hectárea de suelo en un sector de uso global industrial y con una asignación de aprovechamiento patrimonializable materializada en uso industrial exento obtenemos los siguientes datos:

CUADRO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTO PROPIETARIOS DEL AR-2				
	PROPIETARIOS RESTO SECTORES DEL AR2*		PROPIETARIOS SECTORES 109-110-111	
	SEGÚN PGOU-91		SEGÚN PGOU-91	
SUELO	10.000	m2s	10.000	m2s
Au REPARTO	0,1189		0,1189	
APROVECHAMIENTO	1.189	UAS	1.189	UAS
COEFICIENTE USO	0,50		0,50	
COEFICIENTE SECTOR	0,50		0,75	
EDIFICABILIDAD USO INDUSTRIA EXENTA	4.756	m2c uso industrial exento	3.171	m2c uso industrial exento
APROV. PATRIMONIALIZABLE (90%)	4.280	m2c uso industrial exento	2.854	m2c uso industrial exento

- Excepto el sector 112 al que también se le asigna un coeficiente de sector de 0,75 y que fue desarrollado entre 1997-1999 en simultaneidad con el S-46 colindante.

Como puede observarse los propietarios de sectores con un coeficiente de sector (o de localización) de 0,75 perciben suelo finalista con un 33% menos de edificabilidad, que aquellos con un coeficiente de 0,5.

1.1.3.4 FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DE LOS ÁMBITOS PENDIENTES DE DESARROLLO

Se adjunta copia de la Ficha de Condiciones particulares de los sectores y sistemas generales pendientes de desarrollo incluidos en el ámbito de la modificación:

- Sector 109
- Sector 110
- Sector 111

- Sistema general SGVE-F
- Sistema general SGVE-G
- Sistema general SGVE-C

MAR. 1994

EL TÉCNICO INFORMANTE

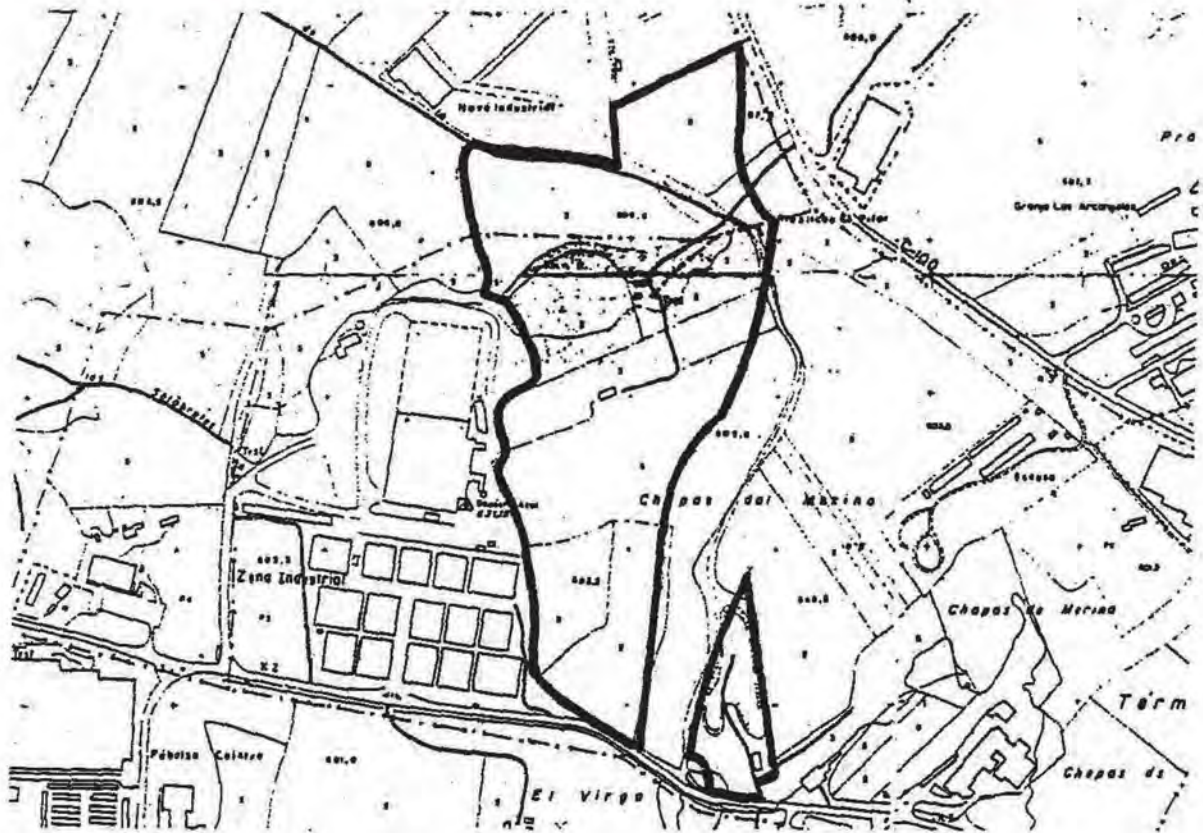
ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: 109

NOMBRE: LOS CHOPOS DEL MERINO

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

FOTOGRAFIA AEREA DEL SECTOR



DELIMITACION DEL SECTOR

**DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE**

7 0 MAR. 1994

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: 109

NOMBRE: LOS CHOPOS DEL MERINO
 CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO
 FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (Has.): 22,05
 SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION
 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA ETAPA: 2ª
 USO GLOBAL: INDUSTRIAL INTENSIDAD DEL SECTOR (m²/m²): 0,55
 MODALIDAD DE ORDENACION: VOLUMETRIA LIBRE

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

ALCALA DE HENARES. FG03. ANEJOS A LA MEMORIA. 3- CALCULO DEL A.TIPO EN EL SUELO URBANIZABLE.

SECTOR	USO/TIPOLOGIA	SUP M2	EDIF M2/M2	SUP EDIF M2	N. VIV	COEF. SECTOR	COEF. USO/TE	UC-APROY
109	RES EDL INTENS		0,500			0,75	0,8	
	CONDONINIO		1,000			0,75	0,9	
	UNIF ALTA GENS.		1,000			0,75	0,9	
	UNIF BAJA GENS.		0,350			0,75	1,0	
	IND NIDO		1,750			0,75	0,7	
	IND ADOSADA		1,000			0,75	0,6	
	IND EXENTO	53850	0,750		41888	0,75	0,5	15708
	IND TECNOLÓG		0,750			0,75	0,4	
	IND 6 PARCELA	55850	0,500		27925	0,75	0,5	10472
	IND EXTENSIVA		0,400			0,75	0,5	
	COH COMPACTO		0,700			0,75	0,8	
	COH EXENTO		0,500			0,75	0,9	
	TERC COMPACTO		0,700			0,75	0,8	
	TERC EXENTO	55860	0,750		41893	0,75	0,9	28279
	INSTITUCIONAL		1,000			0,75		
	DEPORTIVO G1		0,800			0,75	0,2	
	DEPORTIVO G2		0,010			0,75	0,1	
	ESP LIBRES G1		0,100			0,75	0,2	
	ESP LIBRES G2		0,050			0,75	0,2	
						0,75	1,0	
					0,75			
TOT SUELO LUCC.		167260	0,667	111706				54459
DOCENTE			1,000					
DEPORTIVO		4416	0,800	3532				
SOCIAL		2205	1,000	2205				
COMERCIAL		2205	0,700	1544				
ESP LIBRES		22050	0,100	2205				
VIARIO		22050						
TOT SIST. INT.		52920		9462				
TOT SECTOR		520480	0,550	121189				54459

DATOS APROVECHAMIENTO DEL SECTOR									
SECTOR	109	SUP M2	EDIF M2/M2	SUP EDIF M2	N. VIV	UC-AP SECT	A.S. UR/M2	A.T. U/M2	
RESC. S. URB. E. TMA. (AP1)									0,182%
RESC. S.U.P. ETAPA 1 (AR1)									
RESC. S.U.F. ETAPA 2 (AR2)	109	520480	0,550	121189		54459	0,2476		0,118%
RESC. S.U.N.F.									
APROVECHAMIENTO S/AFR. TIPO.....				26719	UA				
APROVECHAMIENTO SECT S/PLAN.....				54459	UA				
ET. S/PT PROPIETARIOS SECTOS.....				22286	UA				
ISE. DECISION AYTO S/AP.PLAN.....				8169	UA				
CIF. PARA TRANSFERENCIAS DISPONIBLE...				24004	UA				
C. AF. PARA PROPIETARIOS CON AF. A.T.					UA				
U. AF. PARA PROPIETARIOS DE ES. ES.....					UA				

ALCALA DE HENARES. PGGU. ANEXOS A LA MEMORIA. 3- CALCULO DEL A.TIPO EN EL SUELO URBANIZABLE.

SECTOR	USO/TIPOLOGIA	SUP M2	EDIF M2/M2	SUP EDIF M2	N_VIV	COEF.SECTOR	COEF. USO/TI	UD.APROV
109	RES CDL INTENS		0,500			0,75	0,8	
	CONDOMINIO		1,000			0,75	0,9	
	UNIF ALTA DENS.		1,000			0,75	0,9	
	UNIF BAJA DENS.		0,350			0,75	1,0	
	IND NIDO		0,750			0,75	0,7	
	IND ADOSADA		1,000			0,75	0,6	
	IND EXENTA	55850	0,750	41888		0,75	0,5	15708
	IND TECNOLÓG		0,750			0,75	0,6	
	IND 6 PARCELA	55850	0,500	27925		0,75	0,5	10472
	IND EXTENSIVA		0,400			0,75	0,5	
	COM COMPACTO		0,700			0,75	0,8	
	COM EXENTO		0,500			0,75	0,9	
	TERC COMPACTO		0,700			0,75	0,8	
	TERC EXENTO	55860	0,750	41895		0,75	0,9	28279
	INSTITUCIONAL		1,000			0,75		
	DEPORTIVO G1		0,800			0,75	0,2	
	DEPORTIVO G2		0,010			0,75	0,1	
	ESP LIBRES G1		0,100			0,75	0,2	
	ESP LIBRES G2		0,050			0,75	0,2	
						0,75	1,0	
					0,75			

TOT SUELO LUCR. 167560 0,667 111708 54459

DOCENTE		1,000		
DEPORTIVO	4410	0,800	3528	
SOCIAL	2205	1,000	2205	
COMERCIAL	2205	0,700	1544	
ESP LIBRES	22050	0,100	2205	
VIARIO	22050			

TOT SIST. INT. 52920 9482

TOT SECTOR 220480 0,550 121189 54459

DATOS APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

SECTOR	109	SUP M2	EDIF M2/M2	SUP EDIF M2	N_VIV	UD.AP SECT	A.T. UA/M2
ADSC. S. URBLE. TRAM.(AR1)							0,1020
ADSC. S.U.P. ETAPA 1(AR1)							0,1189
ADSC. S.U.P. ETAPA 2(AR2)	220480	0,550	121189				
ADSC. S.U.N.P.							

APROVECHAMIENTO S/APR. TIPO.....	26219 UA
APROVECHAMIENTO SECT S/PLAN.....	54459 UA
85% S/AT PROPIETARIOS SECTOR.....	22286 UA
15% CESION AYTO S/AP.PLAN	8169 UA
DIF.PARA TRANSFERENCIAS DISPONIBLE...	24004 UA
U. AP. PARA PROPIETARIOS CON AP.< A.T.	UA
U. AP. PARA PROPIETARIOS DE SS.BB.....	UA



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

02 MAR. 1994

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA EXPEDIENTE
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: 109

NOMBRE: LOS CHOPOS DEL MERINO
CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

OBSERVACIONES

- . El Plan Parcial podrá elegir otras claves de aplicación diferentes de las propuestas o proponer otras nuevas, pero siempre dentro del uso global indicado y manteniendo los datos de aprovechamiento del polígono.
- . La superficie destinada a viario es indicativa.

PROGRAMACION

AÑO 5

AÑO 6

AÑO 7

AÑO 8

PP REDACTADO

PP APROBADO

PC: Proyecto de Compensación.
EE: Expediente de Expropiación.
PERI: Plan Especial de Reforma Interior.
PU: Proyecto de Urbanización.

PR: Proyecto de Reparcelación.
PP: Plan Parcial.
ED: Estudio de Detalle.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: 109

1994
EL TÉCNICO INFORMANTE

NOMBRE: LOS CHOPOS DEL MERINO

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

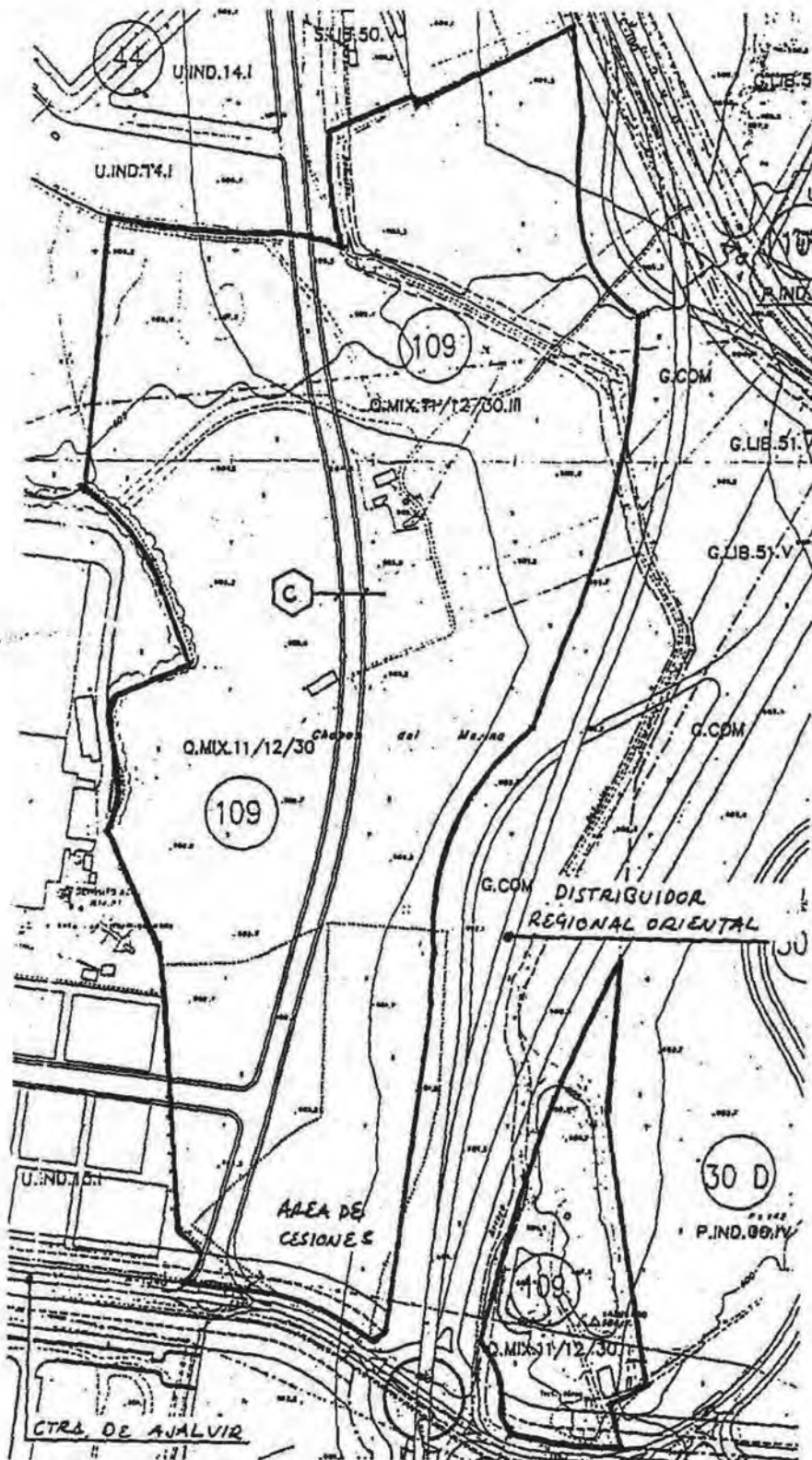
CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION

- . La modalidad de ordenación en volumetría libre se refiere a la edificación privada resultante, siendo, en todo caso, vinculante el trazado viario grafiado en los planos.
- . El viario público grafiado en los Planos de Ordenación del P.G.O.U. y en el esquema adjunto respetará las secciones mínimas indicadas en el art. 5.16.2 de las Normas Urbanísticas y en el plano de secciones viales, de acuerdo con la clave de referencia de cada vía, indicada con una letra en el esquema de ordenación.
- . El viario público de sistemas interiores que diseñe el P.P. respetará las secciones indicadas, en función del tipo de vía, en el art. 5.16.2 de las Normas Urbanísticas y en el plano de secciones viales del P.G.O.U.
- . Los minipolígonos de industria nido que pudieran diseñarse, resolverán sus movimientos de tráfico en el interior de los mismos, no permitiéndose soluciones que prevean utilizar el viario público para ese fin.
- . La ubicación de las cesiones de suelo para SS.II. de Equipamiento Social, Comercial y Deportivo entre la carretera de Ajalvir y el trazado previsto del Distribuidor Regional Oriental, grafiadas en los planos de ordenación del PGOU y en el esquema adjunto, se considera vinculante.
- . Parte de la cesión de suelo para Espacios Libres se podrá localizar entre los trazados del Distribuidor Regional Oriental y del Lazo Norte del Anillo Colector, sin que aquella se superponga con las bandas de protección de dichas vías. El resto de suelo de cesión, hasta cumplir los mínimos exigidos

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

9 MAR. 1994

por el R.P. de la I.S., se situará junto al suelo de cesión para equipamientos mencionado, y con frente a la glorieta de conexión prevista entre las carreteras de Ajalvir y el Anillo Colector.



ESQUEMA DE ORDENACION

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: 110

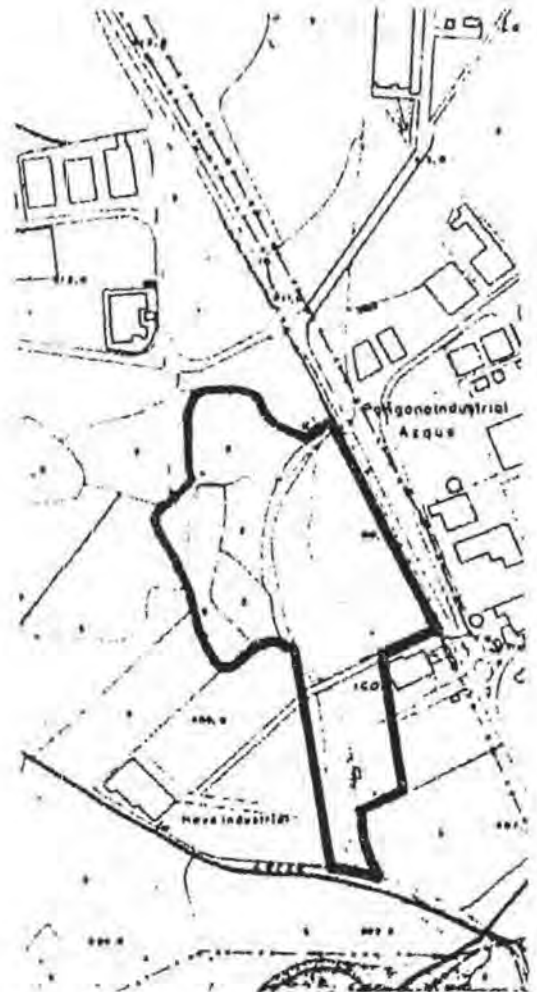


NOMBRE:

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

FOTOGRAFIA AEREA DEL SECTOR



DELIMITACION DEL SECTOR

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

SECTOR	USO/TIPOLOGIA	SUP M2	EDIF M2/M2	SUP EDIF M2	N_VIV	COEF.SECTOR	COEF. USO/TI	UD.APROV
110	RES COL INTENS		0,500			0,75	0,8	
	CONDOMINIO		1,000			0,75	0,9	
	UNIF ALTA DENS.		1,000			0,75	0,9	
	UNIF BAJA DENS.		0,350			0,75	1,0	
	IND NIDO		0,750			0,75	0,7	
	IND ADOSADA		1,000			0,75	0,6	
	IND EXENTA	21584	0,750	16188		0,75	0,5	6071
	IND TECNOLÓG		0,750			0,75	0,6	
	IND 6 PARCELA	21584	0,500	10792		0,75	0,5	4047
	IND EXTENSIVA		0,400			0,75	0,5	
	COM COMPACTO		0,700			0,75	0,8	
	COM EXENTO		0,500			0,75	0,9	
	TERC COMPACTO		0,700			0,75	0,8	
	TERC EXENTO	21584	0,750	16188		0,75	0,9	10927
	INSTITUCIONAL		1,000			0,75		
	DEPORTIVO G1		0,800			0,75	0,2	
	DEPORTIVO G2		0,010			0,75	0,1	
	ESP LIBRES G1		0,100			0,75	0,2	
	ESP LIBRES G2		0,050			0,75	0,2	
							0,75	1,0
						0,75		
TOT SUELO LUCR.		64752	0,667	43168				21044
DOCENTE			1,000					
DEPORTIVO		1704	0,800	1363				
SOCIAL		852	1,000	852				
COMERCIAL		852	0,700	596				
ESP LIBRES		8520	0,100	852				
VIARIO		8520						
TOT SIST. INT.		20448		3664				
TOT SECTOR		85200	0,550	46832				21044

DATOS APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

SECTOR	110	SUP M2	EDIF M2/M2	SUP EDIF M2	N_VIV	UD.AP SECT	A.S. UA/M2	T. UA/M2
ADSC. S. URBLE. TRAM. (AR1)								
ADSC. S.U.P. ETAPA 1 (AR1)								020
ADSC. S.U.P. ETAPA 2 (AR2)	85200	0,550	46832			21044	0,2470	189
ADSC. S.U.N.P.								
APROVECHAMIENTO S/APR. TIPO.....			10132	UA				
APROVECHAMIENTO SECT S/PLAN.....			21044	UA				
95% S/AT PROPIETARIOS SECTOR.....			9612	UA				
15% CESION AYTO S/AP.PLAN.....			3157	UA				
DIF.PARA TRANSFERENCIAS DISPONIBLE...			9276	UA				
U. AP. PARA PROPIETARIOS CON AP.< A.T.				UA				
U. AP. PARA PROPIETARIOS DE SS.GG.....				UA				



9 0 MAR. 1994

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: 110

NOMBRE:

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

OBSERVACIONES

. El Plan Parcial podrá elegir otras claves de aplicación diferentes de las propuestas o proponer otras nuevas, pero siempre dentro del uso global indicado y manteniendo los datos de aprovechamiento del polígono.

. La superficie destinada a viario es indicativa.

PROGRAMACION

AÑO 5

AÑO 6

AÑO 7

AÑO 8

PP REDACTADO

PP APROBADO

PC: Proyecto de Compensación.

EE: Expediente de Expropiación.

PERI: Plan Especial de Reforma Interior.

PU: Proyecto de Urbanización.

PR: Proyecto de Reparcelación.

PP: Plan Parcial.

ED: Estudio de Detalles.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: 110

NOMBRE:

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION

. La modalidad de ordenación en volumetría libre se refiere a la edificación privada resultante, siendo, en todo caso, vinculante el trazado viario grafiado en los planos.

. El viario público grafiado en los Planos de Ordenación del P.G.O.U. y en el esquema adjunto respetará las secciones mínimas indicadas en el art. 5.16.2 de las Normas Urbanísticas y en el plano de secciones viales, de acuerdo con la clave de referencia de cada vía, indicada con una letra en el esquema de ordenación.

. El viario público de sistemas interiores que diseñe el P.P. respetará las secciones indicadas, en función del tipo de vía, en el art. 5.16.2 de las Normas Urbanísticas y en el plano de secciones viales del P.G.O.U.

. Los minipolígonos de industria nido que pudieran diseñarse, resolverán sus movimientos de tráfico en el interior de los mismos, no permitiéndose soluciones que prevean utilizar el viario público para ese fin.

. El P.P. diseñará los accesos a las parcelas industriales desde la vía colectora, evitando conexiones directas desde las mismas a la carretera de Daganzo.

. Las cesiones de suelo para los SS.II. de Equipamiento Social, Comercial y Deportivo se ubicarán agrupadas y con frente a la glorieta de acceso al polígono desde la carretera de Daganzo.

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR. 110

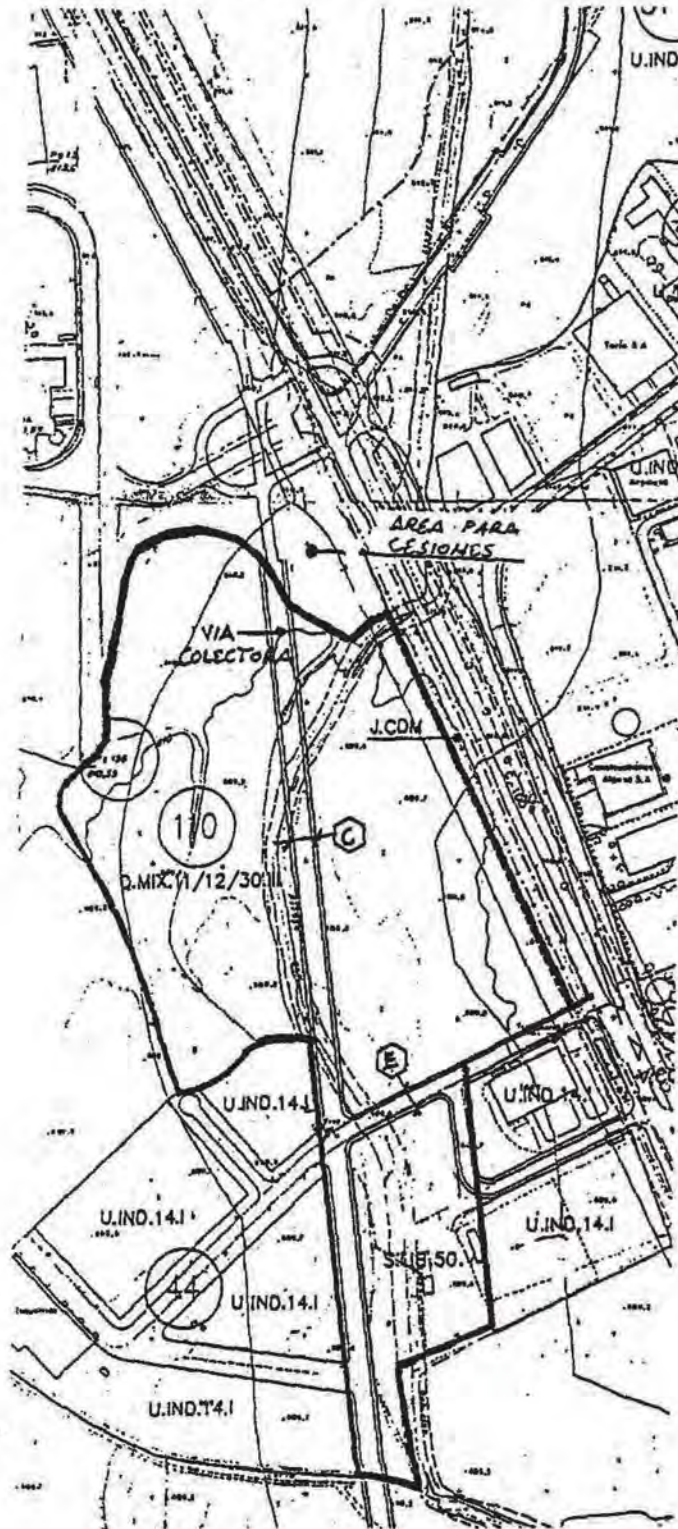
17 MAR 1994

NOMBRE:

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

ESQUEMA DE ORDENACION



~~10 MAR. 1997~~

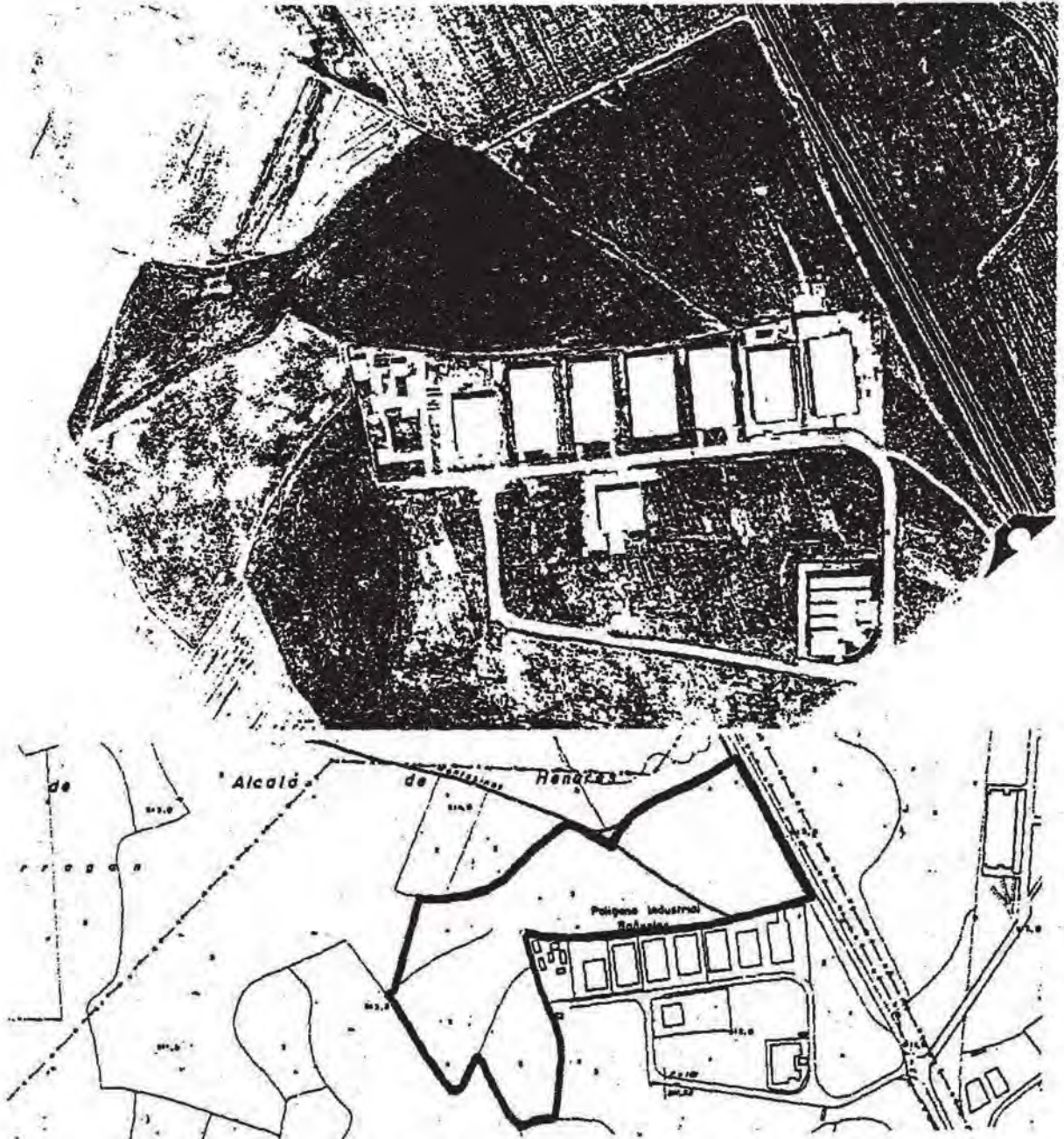
ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: 111

NOMBRE:

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

FOTOGRAFIA AEREA DEL SECTOR



DELIMITACION DEL SECTOR

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: III

NOMBRE:

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (Has.): 13,27

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PRIVADA

ETAPA: 2ª

USO GLOBAL: INDUSTRIAL INTENSIDAD DEL SECTOR (m²/m²): 0,55

MODALIDAD DE ORDENACION: VOLUMETRIA LIBRE

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

ALCALA DE HENARES. REG. ANEXOS A LA MEMORIA. 3- CALCULO DEL A.T.I.F.O EN EL SUELO URBANIZABLE.

SECTOR	USO/TIPOLOGIA	SUP M2	EDIF M2/M2	SUP EDIF M2	N. VIV	COEF. SECTOR	COEF. USU/TI	UD. APROV
III	AES COL INTENS		0,500			0,75	0,8	
	CONDORINIO		1,000			0,75	0,8	
	UNIF ALTA DENS.		1,000			0,75	0,8	
	UNIF BAJA DENS.		0,330			0,75	1,0	
	IND N199		0,750			0,75	0,7	
	IND ADOSADA		1,000			0,75	0,6	
	IND EXENTA	33605	0,750		25204	0,75	0,5	9451
	IND TECNOLOG		0,750			0,75	0,5	
	IND 6 PARCELA	33605	0,500		16802	0,75	0,5	6301
	IND EXTENSIVA		0,480			1,75	0,5	
	CON COMPACTO		0,700			0,75	0,8	
	CON EXENTO		0,300			0,75	0,9	
	TERC COMPACTO		0,700			0,75	0,8	
	TERC EXENTO	33610	0,750		25208	0,75	0,9	17015
	INSTITUCIONAL		1,000			0,75		
	DEPORTIVO G1		0,600			0,75	0,2	
	DEPORTIVO G2		0,010			0,75	0,1	
ESP LIBRES G1		0,100			0,75	0,2		
ESP LIBRES G2		0,050			0,75	0,2		
						0,75	1,0	
						0,75		
TOT SUELO LUCA.		100820	0,667	67114				32767
DOCENTE			1,000					
DEPORTIVO	2660		0,800	2128				
SOCIAL	1230		1,000	1230				
COMERCIAL	1330		0,700	931				
ESP LIBRES	13270		0,100	1327				
VIARIO	13270							
TOT SIST. INT.		31850		5718				
TOT SECTOR		132680	0,529	70930				32767
DATOS APROVECHAMIENTO DEL SECTOR								
SECTOR	III	SUP M2	EDIF M2/M2	SUP EDIF M2	N. VIV	COEF. SECT	C.O.E. USU/RT	A.T. UR/M2
AGEC. S. UP. S.E. TRAN. (AR1)								0,1020
AGEC. S.U.P. ETAPA 1(AR1)								0,1165
AGEC. S.U.P. ETAPA 2(AR2)	132680	0,529	70930			32767	8,2470	
AGEC. S.U.N.P.								
APROVECHAMIENTO S/APR. TIPO.....			15778	UA				
APROVECHAMIENTO SECT S/PLAN.....			32767	UA				
ES% S/AT PROPIETARIOS SECTOR.....			12411	UA				
IS% CESION AYTO-S/AP. PLAN.....			4915	UA				
DIF. PARA TRANSFERENCIAS DISPONIBLE...			14441	UA				
U. AP. PARA PROPIETARIOS CON AP.C A.T.				UA				
U. AP. PARA PROPIETARIOS DE SS.BG.....				UA				

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

SECTOR	USO/TIPOLOGIA	SUP M2	EDIF M2/M2	SUP EDIF M2	N_VIV	COEF.SECTOR	COEF. USO/TI	UD.APROV
111	RES COL INTENS		0,500			0,75	0,8	
	CONDOMINIO		1,000			0,75	0,9	
	UNIF ALTA DENS.		1,000			0,75	0,9	
	UNIF BAJA DENS.		0,350			0,75	1,0	
	IND NTDO		0,750			0,75	0,7	
	IND ADOSADA		1,000			0,75	0,6	
	IND EXENTA	33605	0,750	25204		0,75	0,5	9451
	IND TECNOLOG		0,750			0,75	0,5	
	IND 6 PARCELA	33605	0,500	16803		0,75	0,5	6301
	IND EXTENSIVA		0,400			0,75	0,5	
	COM COMPACTO		0,700			0,75	0,8	
	COM EXENTO		0,500			0,75	0,9	
	TERC COMPACTO		0,700			0,75	0,8	
	TERC EXENTO	33610	0,750	25208		0,75	0,9	17015
	INSTITUCIONAL		1,000			0,75		
	DEPORTIVO 61		0,800			0,75	0,2	
	DEPORTIVO 62		0,010			0,75	0,1	
	ESP LIBRES 61		0,100			0,75	0,2	
	ESP LIBRES 62		0,050			0,75	0,2	
						0,75	1,0	
						0,75		

TOT SUELO LUCR. 100820 0,667 67214 32767

DOCENTE		1,000	
DEPORTIVO	2660	0,800	2128
SOCIAL	1330	1,000	1330
COMERCIAL	1330	0,700	931
ESP LIBRES	13270	0,100	1327
VIARIO	13270		

TOT SIST. INT. 31860 5716

TOT SECTOR 132680 0,550 72930 32767

DATOS APROVECHAMIENTO DEL SECTOR

SECTOR	111	SUP M2	EDIF M2/M2	SUP EDIF M2	N_VIV	UD.AP SECT	A.S. UA/M2	A.T. UA/M2
ADSC. S. URBLE. TRAM. (AR1)								
ADSC. S.U.P. ETAPA 1 (AR1)								0,1620
ADSC. S.U.P. ETAPA 2 (AR2)	132680	0,550	72930	32767		0,2470	0,1189	
ADSC. S.U.N.P.								

APROVECHAMIENTO S/APR. TIPO.....	15778 UA
APROVECHAMIENTO SECT S/PLAN.....	32767 UA
65% S/AT PROPIETARIOS SECTOR.....	13411 UA
15% CESION AYTO S/AP.PLAN	4915 UA

DIF.PARA TRANSFERENCIAS DISPONIBLE...	14441 UA
U. AP. PARA PROPIETARIOS CON AP.< A.T.	UA
U. AP. PARA PROPIETARIOS DE SS.SS.....	UA



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
09 MAR. 1984
EL TECNICO INFORMANTE

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: 111

NOMBRE:

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

OBSERVACIONES

. El Plan Parcial podrá elegir otras claves de aplicación diferentes de las propuestas o proponer otras nuevas, pero siempre dentro del uso global indicado y manteniendo los datos de aprovechamiento del polígono.

. La superficie destinada a viario es indicativa.

PROGRAMACION			
AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8
		PP REDACTADO	PP APROBADO

PC: Proyecto de Compensación.

EE: Expediente de Expropiación.

PERI: Plan Especial de Reforma Interior.

PU: Proyecto de Urbanización.

PR: Proyecto de Reparceiación.

PP: Plan Parcial.

ED: Estudio de Detalle.

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: 111
EL TECNICO INFORMANTE

NOMBRE:

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION

- . La modalidad de ordenación en volumetría libre se refiere a la edificación privada resultante, siendo, en todo caso, vinculante el trazado viario grafiado en los planos.
- . El viario público grafiado en los Planos de Ordenación del P.G.O.U. y en el esquema adjunto respetará las secciones mínimas indicadas en el art. 5.16.2 de las Normas Urbanísticas y en el plano de secciones viales, de acuerdo con la clave de referencia de cada vía, indicada con una letra en el esquema de ordenación.
- . El viario público de sistemas interiores que diseñe el P.P. respetará las secciones indicadas, en función del tipo de vía, en el art. 5.16.2 de las Normas Urbanísticas y en el plano de secciones viales del P.G.O.U.
- . Los minipolígonos de industria nido que pudieran diseñarse, resolverán sus movimientos de tráfico en el interior de los mismos, no permitiéndose soluciones que prevean utilizar el viario público para ese fin.
- . El viario interior del polígono conectará con el viario de los polígonos 45 y 46.
- . Se evitarán los accesos directos al polígono desde la carretera de Daganzo, debiendo efectuarse éstos a través de la vía colectora de servicios.
- . El P.P. localizará las cesiones de suelo para los SS.II. de Espacios Libres y Equipamiento Social, Comercial y Deportivo agrupadas y en continuidad con las cesiones del polígono 46.

10 MAR. 1994

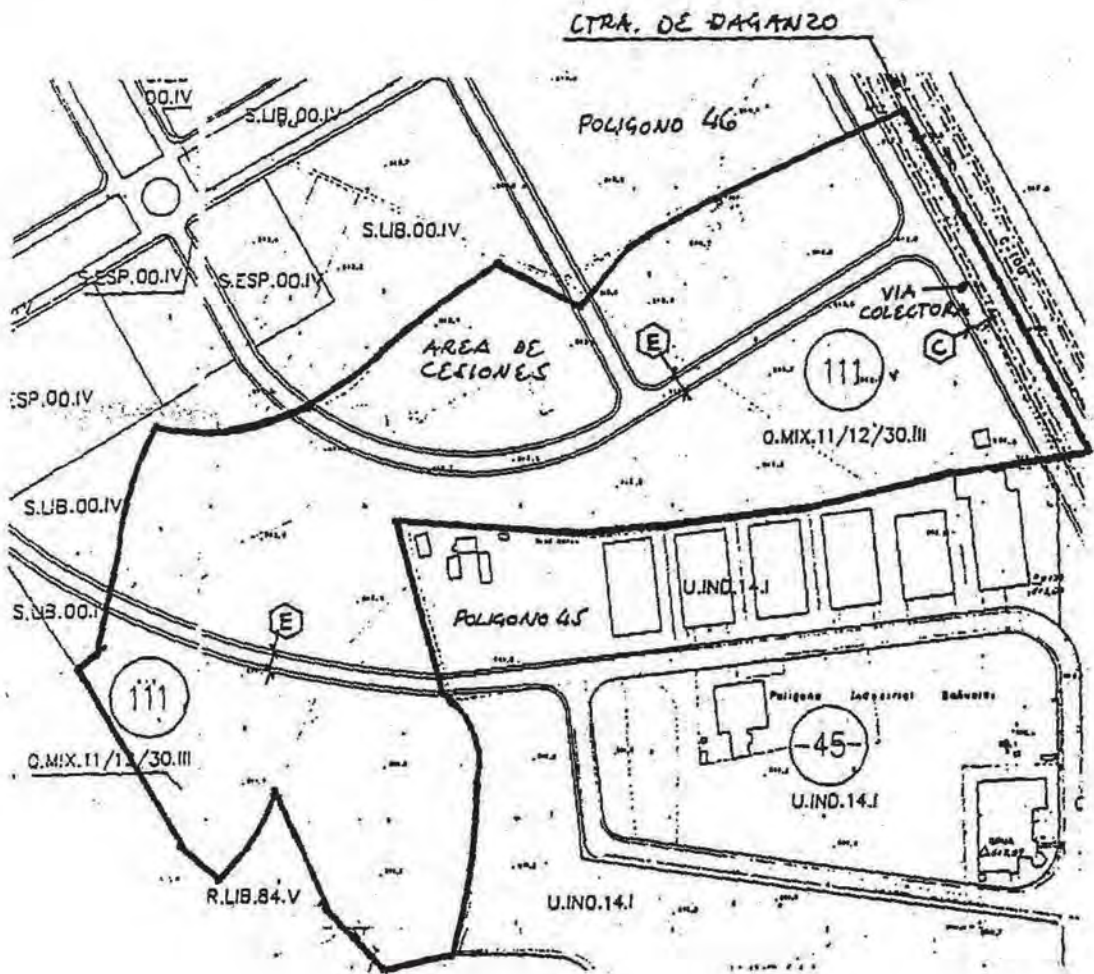
ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: 111

NOMBRE:

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

ESQUEMA DE ORDENACION



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

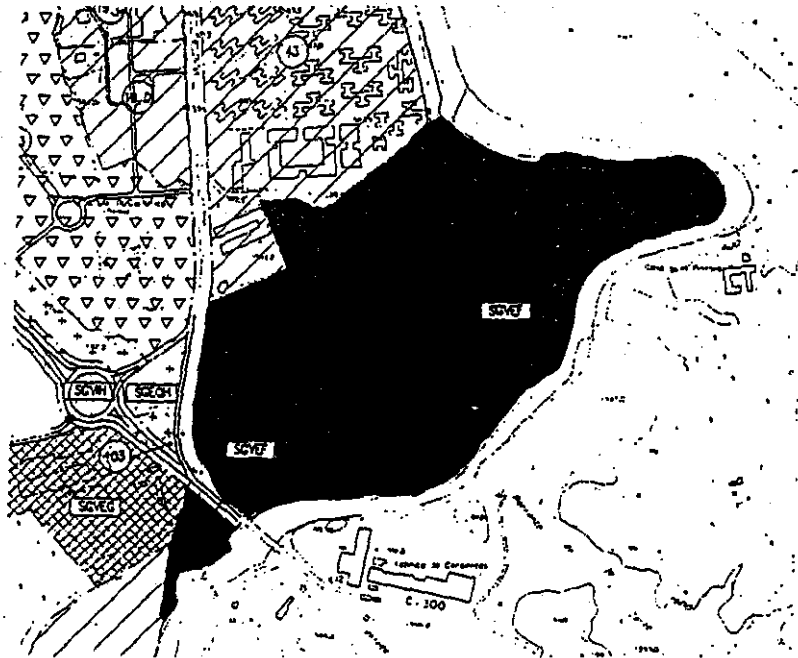
1987

EL TECNICO INFORMANTE

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL: SGVE-F

TIPO. NOMBRE: ESPACIOS LIBRES. ISLA DE LOS GARCIA
INSTRUMENTO QUE LO DESARROLLA: PROYECTO DE URBANIZACION
ADSCRITO A: S.U.N.F.
A CAPTAR POR: SECTOR 104

FOTOGRAFIA AEREA DEL AMBITO



DELIMITACION DEL AMBITO EN PLANO PARCELARIO

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

11 0 1994

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA MANANTE

FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL: SGVE-F

TIPO. NOMBRE: ESPACIOS LIBRES. ISLA DE LOS GARCIA
INSTRUMENTO QUE LO DESARROLLA: PROYECTO DE URBANIZACION
ADSCRITO A: S.U.N.P.
A CAPTAR POR: SECTOR 104

COMPENSACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO
SUPERFICIE BRUTA DEL AMBITO (m2): 311.720

OBSERVACIONES

PROGRAMACION

AÑO 1

AÑO 2

AÑO 3

AÑO 4

PC: Proyecto de Compensación.
EE: Expediente de Expropiación.
PERI: Plan Especial de Reforma Interior.
PU: Proyecto de Urbanización.

PR: Proyecto de Reparcelación.
PP: Plan Parcial.
ED: Estudio de Detalle.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL: SGVE-G

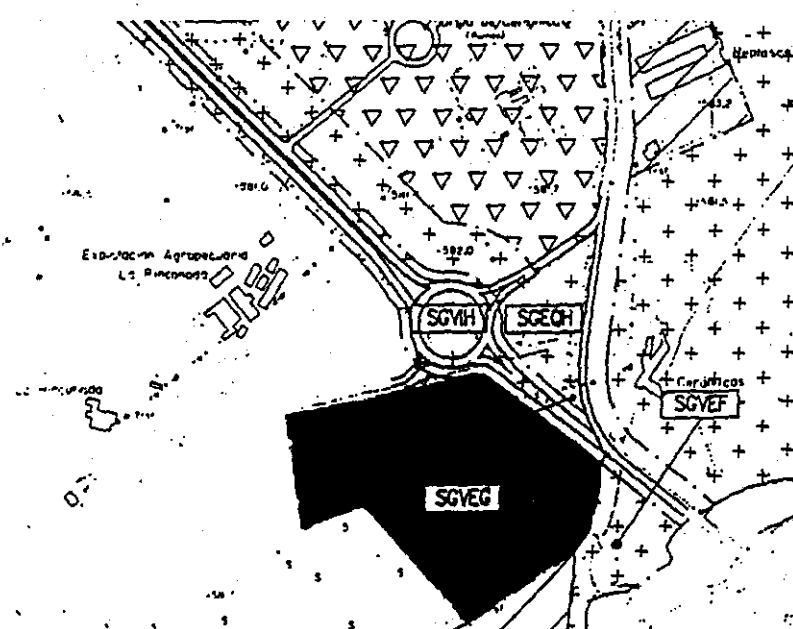
TIPO. NOMBRE: ESPACIOS LIBRES

INSTRUMENTO QUE LO DESARROLLA: PROYECTO DE URBANIZACION

ADSCRITO A: S.U.P.

A CAPTAR POR: A.T.

FOTOGRAFIA AEREA DEL AMBITO



DELIMITACION DEL AMBITO EN PLANO PARCELARIO

DOCUMENTO INFORMADO
 PARCIAL
 JUN. 1984
 EL TECNICO INFORMANTE

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
 FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL SGVE-G

TIPO. NOMBRE: ESPACIOS LIBRES
 INSTRUMENTO QUE LO DESARROLLA: PROYECTO DE URBANIZACION
 ADSCRITO A: S.U.P. ETAPA: I A
 CAPTAR POR: A.T.

COMPENSACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO
 SUPERFICIE BRUTA DEL AMBITO (m2): 44.360
 AT ETAPA (UA/m2): 0,1020
 DERECHOS DE APROV. PROP. UA= 85% s/ ATxSUP): 3844

OBSERVACIONES

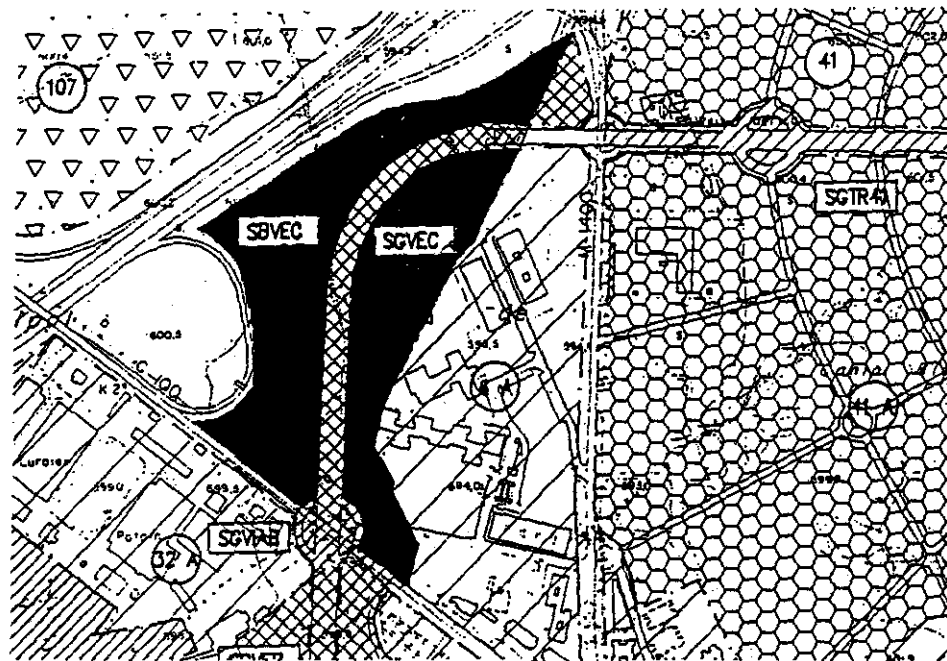
PROGRAMACION			
AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6
	PU	EJECUCION	EJECUCION

PC: Proyecto de Compensación. PR: Proyecto de Reparcelación.
 EE: Expediente de Expropiación. PP: Plaa Parcial.
 PERI: Plan Especial de Reforma Interior. ED: Estudio de Detalle.
 PU: Proyecto de Urbanización.

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL: SGVEEC

TIPO. NOMBRE: ESPACIOS LIBRES. PASILLO VERDE CAMARMILLA
INSTRUMENTO QUE LO DESARROLLA: PROYECTO DE URBANIZACION
ADSCRITO A: S.U.P.
A CAPTAR POR: A.T.

FOTOGRAFIA AEREA DEL AMBITO



DELIMITACION DEL AMBITO EN PLANO PARCELARIO

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

14 MAR 1994
EL TECNICO INFORMANTE

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL: SGVE-C

TIPO. NOMBRE: ESPACIOS LIBRES. PASILLO VERDE CAMARMILLA
INSTRUMENTO QUE LO DESARROLLA: PROYECTO DE URBANIZACION
ADSCRITO A: S.U.P. ETAPA: I
A CAPTAR POR: A.T.

COMPENSACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

SUPERFICIE BRUTA DEL AMBITO (m2): 59.300
AT ETAPA (UA/m2): 0,1020
DERECHOS DE APROV. PROP. UA= 85% s/ATxSUP): 5139

OBSERVACIONES

PROGRAMACION

AÑO 4

AÑO 5

AÑO 6

AÑO 7

PU

EJECUCION

EJECUCION

PC: Proyecto de Compensación.

EE: Expediente de Expropiación.

PERI: Plan Especial de Reforma Interior.

PU: Proyecto de Urbanización.

PR: Proyecto de Reparcelación.

PP: Plan Parcial.

ED: Estudio de Detalle.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL: SGVE-C

TIPO. NOMBRE: ESPACIOS LIBRES. PASILLO VERDE CAMARMILLA
INSTRUMENTO QUE LO DESARROLLA: PROYECTO DE URBANIZACION
ADSCRITO A: S.U.P.
A CAPTAR POR: A.T.

CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION

. Se deberá redactar un proyecto de urbanización del conjunto del "pasillo verde del Camarmilla", en el que se establezcan fases que correspondan a las diferentes áreas que lo componen. Este proyecto incluiría la determinación del trazado y condiciones de diseño del itinerario ciclable que fija el P.G.O.U.

DELIMITACION DEL AMBITO EN PLANO PARCELARIO

