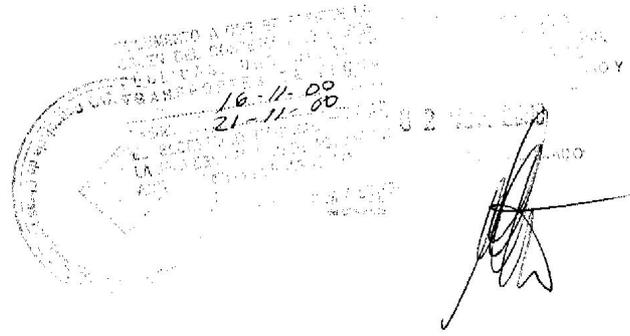


ALCALÁ DE HENARES

SECRETARÍA DE URBANISMO



## FICHA URBANÍSTICA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES EN EL SECTOR 101 "LA GARENA"**

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: 101

NOMBRE: GARENA

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

02/20/1000

10-11-00  
21-11-00

FOTOGRAFIA AEREA DEL SECTOR



ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: 101

NOMBRE: GARENA

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

16-11-00  
21-11-00

02



DELIMITACION DEL SECTOR EN PLANO PARCELARIO

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: 101

NOMBRE: GARENA  
CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL

SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR (Has): 280,18  
SISTEMA DE ACTUACION: EXPROPIACION  
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO: PUBLICA ETAPA: 1ª  
USO GLOBAL: MIXTO INTENSIDAD DEL SECTOR (M2/M2): 0,326

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

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

SECTOR	USO/TIPOLOGIA	SUP. M2.	EDIF. M2/M2	SUP. EDIF. M2	Nº VIV.	COEF. SECTOR	COEF. USO/TIP.	UD. APROV.
101	RES. COL INTENS			72.000	800	0,67	0,80	38.592
	CONDONADO			51.116	588	0,67	0,90	30.823
	UNIF. ALTA DENS.			92.649 *	803 *	0,67	0,90	55.867
	UNIF. BAJA DENS.					0,67	1,00	
	IND. MDIO					0,87	0,70	
	IND. ADOSADA					0,67	0,60	
	IND. EXENTA			144.000		0,67	0,50	48.240
	IND. TECNOLOG			218.250		0,67	0,60	87.737
	IND. C. PARCELA					0,67	0,50	
	IND. EXTENSIVA					0,67	0,50	
	COM. COMPACTO					0,67	0,80	
	COM. EXENTO			43.136 *		0,67	0,90	26.011
	TERC. COMPACTO					0,67	0,80	
	TERC. EXENTO			79.696		0,67	0,90	48.057
	INSTITUCIONAL					0,67		
	DEPORTIVO G1					0,67	0,20	
	DEPORTIVO G2-DOTACIONAL PRIV			5.847		0,67	0,08	34.572
	ESP. LIBRES G1					0,67	0,20	
	ESP. LIBRES G2					0,67	0,20	
	HOTELERO					0,67	1,00	
TOT. SUELO LUCR.				706.694	2.189 *			369.899 *
	DOCENTE	35.024 *	1,000	35.024				
	DEPORTIVO	51.279 *	0,800	41.023				
	SOCIAL	35.362 *	1,000	35.362				
	COMERCIAL	8.675 *	0,700	6.073				
	ESP. LIBRES	889.123 *	0,100	88.912				
	VARIO Y COMP.							
TOT. SIST. INT.		1.018.462 *(1)		298.094				
TOT. SECTOR		2.801.760	0,326	912.788 *	2.189 *			

(1) No incluye viario

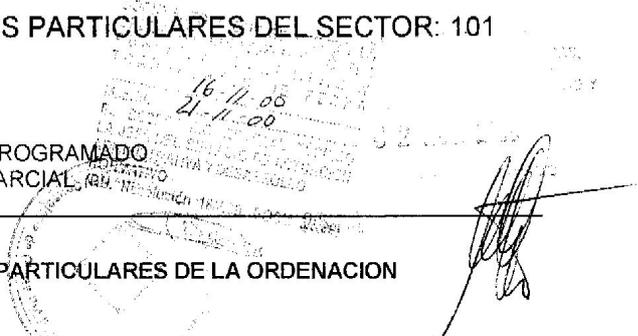
DATOS APROVECHAMIENTO DEL POLIGONO								
SECTOR	101	SUP. M2.	EDIF. M2/M2	SUP. EDIF. M2	Nº VIV.	UD. AP. SECT.	A.S. UA/M2.	A.M. UA/M2.
ABSC. S. URBLE. TRANS 1 ET								
ABSC. S.U.P. 1 ETAPA		2.801.760	0,326	912.788*	2.189 *	369.899	0,1320	0,1020
ABSC. S.U.P. 2 ETAPA								0,1185
ABSC. S.U.N.P.								
APROVECHAMIENTO SECT. S/APR TIPO				285.845	UA			
APROVECHAMIENTO SECT. S/PLAN				369.899	UA			
85% S/AT PROPIETARIOS SECTOR				242.798	UA			
15% CESION AYTO. S/AP. PLAN				55.465	UA			
DEF. PARA TRANSFERENCIAS DISPONIBLES				71.616	UA			
U. AP. PARA PROPIETARIOS CON AP. C. A.T.					UA			
U. AP. PARA PROPIETARIOS DE S.C.G.G.					UA			

\* Las cifras marcadas con asterisco son vinculantes, con carácter de máximo para los usos lucrativos y las unidades de aprovechamiento y con carácter de mínimos para los usos dotacionales no lucrativos.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

## ALCALÁ DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR: 101

NOMBRE: GARENA  
CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO  
FICHA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL



### OBSERVACIONES Y CONDICIONES PARTICULARES DE LA ORDENACION

1. El Plan Parcial introducirá los necesarios ajustes en la estructura de los sistemas generales viarios y ferroviarios o de comunicaciones, favoreciendo una mejor accesibilidad tanto al sector como a la ciudad y adecuándose en su ordenación a las directrices y proyectos de la CAM y MOPT. La superficie total correspondiente al conjunto de dichos sistemas generales deberá ser mantenida en el Plan Parcial, pudiendo variar no obstante, como consecuencia de los referidos ajustes, la correspondiente a cada uno de los diferentes elementos (SGVI - F; SGVI - G; SGFE - F)

2. El viario público grafiado en los planos de Ordenación del P.G.O.U. y en el esquema adjunto, deberá de respetar 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 cada vía indicada con una letra en el esquema de ordenación, deberá cumplir las siguientes condiciones:

SGVI-G: 3 carriles por sentido.

El viario público de sistemas interiores que diseñe el Plan Parcial tomará asimismo como referencia, en función del tipo de vía, las secciones indicadas en el art. 5.16.2 de las normas Urbanísticas y en el plano de secciones viales del P.G.O.U.

3. El Plan Parcial concretará los usos pormenorizados y las tipologías, en desarrollo de los usos globales fijados para el sector por el Plan General, manteniéndose la superficie edificable correspondiente a cada uno de los que integran el uso global mixto en el sector dentro de un margen de variación de  $\pm 10\%$  en cada uno de los usos globales conforme a las siguientes cifras:

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES EN EL SECTOR 101 "LA GARENA"**

Subsector Sur - 21-11-00  
Subsector Norte - 26-11-00



26-11-00  
21-11-00

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

02

- a) Uso global residencial 215.765 m2. edificables. ( $\pm$  10%)
- b) Uso global industrial 362.250 m2. m2. edificables. ( $\pm$  10%)
- c) Uso global terciario 128.679 m2. edificables. ( $\pm$  10%)

Así pues, el Plan Parcial dentro de los tres usos globales podrá elegir claves de aplicación diferentes a las indicadas en los cuadros de aprovechamiento y de distribución de usos e intensidades de la presente ficha, o proponer otras nuevas, siempre y cuando se mantengan las cifras del uso global correspondiente, así como los datos de aprovechamiento del sector, pudiendo extender los usos compatibles a otras localizaciones y grupos de usos, salvo en el caso de usos expresamente prohibidos. En relación con lo establecido en el artículo 6.1.2 b) de las Normas Urbanísticas dentro del uso global terciario se entenderán comprendidos tanto el uso terciario propiamente dicho, como el uso comercial y el equipamiento privado. A tales efectos, se entenderá que la cifra de superficie edificable correspondiente a la clave "comercial exento" -en tanto, pomenorización del uso global terciario- no podrá incrementarse.

Para el cómputo de los usos compatibles a que se refiere el art. 5.2.7. de las Normas Urbanísticas se tendrán en cuenta, exclusivamente, "las superficies edificadas sobre solares de uso exclusivo distinto del característico".

- 4. Se consideran dos subsectores: Garena Norte y Garena Sur, separados por la autovía N-II. La finalidad principal de esa distinción de dos subsectores es la de señalar un reparto básico de usos, susceptible de ajuste en el Plan Parcial, consistente en la localización del uso global industrial y del parque temático en el subsector norte, y de los otros dos usos globales -terciario y residencial- en el subsector Sur.
- 5. El número máximo de viviendas del sector -2.189 viviendas- es fijo, debiéndose localizar en su totalidad en el subsector Sur.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE TOROTE, ESTADO DE GUANAJUATO  
 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
 DIVISIÓN DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
 SECCIÓN DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

16-11-00  
 21-11-00  
 EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
 LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO  
 ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL  
 MUNICIPIO DE TOROTE, GUANAJUATO  
 (RD. DE SUABO)

2000  
 DOMINGO



6. De la superficie prevista para espacios libres del sector -88,61 Has.-, al menos 57 Has. se reservarán para configurar uno o varios parques temáticos municipales a localizar en el subsector Norte, en torno al Arroyo del Torote.
7. La superficie de suelo destinada a dotaciones no lucrativas docentes, deportivas comerciales sociales y espacios libres no podrá ser disminuida.
8. En este sector reciben su aprovechamiento los siguientes Sistemas Generales, la superficie de los cuales, en su conjunto, no podrá experimentar variación en el Plan Parcial, aunque si podrá sufrir alteración la de cada uno de los elementos, como consecuencia de los ajustes de trazado que aquél pueda introducir.

ÁREA	TIPO DE SUELO	SUP. NETA	AT. ETAPA	UD. APROV.
SCVI-F	ESP. LIBRES EQUIPAMIENTO VIARIO+PROT SERVICIOS	117.000		

ADSC. S.U.P. 1 ETAPA		117000	0,101952	11.928
ADSC. S.U.P. 2 ETAPA			0,118500	
ADSC. S.U.N.P.				
CAPTADO PP TRAMIT.				
A CAPTAR EN U.A. S.U.				
A CAPTAR POR C.A.M.				
CAPTAR POR EXPROPIACION				

ÁREA	TIPO DE SUELO	SUP. NETA	AT. ETAPA	UD. APROV.
SGVI-G	ESP. LIBRES EQUIPAMIENTO VIARIO+PROT. SERVICIOS	369.240		

ADSC. S.U.P. 1 ETAPA		369.240	0,101952	37.645
ADSC. S.U.P. 2 ETAPA			0,118500	
ADSC. S.U.N.P.				
CAPTADO PP TRAMIT.				
A CAPTAR EN U.A. S.U.				
A CAPTAR POR C.A.M.				
CAPTAR POR EXPROPIACION				

ÁREA	TIPO DE SUELO	SUP. NETA	AT. ETAPA	UD. APROV.
SGFE-F	ESP. LIBRES EQUIPAMIENTO VIARIO+PROT SERVICIOS	51.480		

ADSC. S.U.P. 1 ETAPA		51480	0,101952	5.248
ADSC. S.U.P. 2 ETAPA			0,118500	
ADSC. S.U.N.P.				
CAPTADO PP TRAMIT.				
A CAPTAR EN U.A. S.U.				
A CAPTAR POR C.A.M.				
CAPTAR POR EXPROPIACION				