



### 1.3 DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PROPONE.

#### 1.3.1.- Modificación de la delimitación y condiciones urbanísticas del ámbito de los terrenos que comprenden la Unidad de Actuación nº 2A (UA-2A) del P.G.O.U.

##### 1.3.1.1 Objeto de la Modificación Puntual

El objeto de esta Modificación Puntual es dar cumplimiento a lo estipulado en el Convenio Urbanístico firmado el 8 de julio de 2004 entre el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares y los propietarios de la Unidad de Actuación 2-A (UA-2A) del P.G.O.U. el cual se recoge en el apartado 1.1.4 de esta Memoria y al que nos remitimos y que se resume en posibilitar una nueva ordenación urbana en el nuevo ámbito de la UA-2A según lo pactado en el Convenio Urbanístico.

##### 1.3.1.2 Determinaciones establecidas para la UA-2 según el vigente P.G.O.U.

El estado actual de la UA-2 según el vigente P.G.O.U. se recoge en la "Ficha de Condiciones Particulares de Unidad de Actuación 2" cuyo contenido figura digitalizado en las páginas siguientes:

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA  
ORDEN DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE  
FECHA 10-05-06  
Madrid, 10-05-06  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN  
DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 10.353/06, de 6 de julio)

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

15 MAR 2006

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE



ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE ACTUACION 2  
NOMBRE: POL.1s-B SUELO URBANIZABLE Y SUELOS URBANOS POL.12 NNSS  
CLASE DE SUELO: URBANO  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

FOTOGRAFIA AEREA DE LA UNIDAD DE ACTUACION



DELIMITACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION





ALCALÁ DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA  
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE ACTUACION 2  
NOMBRE: POL.15-B SUELO URBANIZABLE Y SUELOS URBANOS POL.12  
NNSS. CLASE DE SUELO: URBANO  
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

SUPERFICIE BRUTA DE LA U.A.: 143.867 m<sup>2</sup> (excluido calle)  
SYSTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION  
MODALIDAD DE PLANEAMIENTO: PRIVADA  
MODALIDAD DE ORDENACION: VOLUMETRIA LIBRE

OBJETIVOS

- Regularizar y dotar de accesibilidad a los suelos vacantes situados entre la vía del FF.CC. y la antigua N-II.
- Captar para la ciudad los suelos vacantes junto al arroyo Camarmilla, constitutivos del futuro Parque Lineal.

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

USO GLOBAL	CLAVES DE APLICACION	SUPERFICIE META (m <sup>2</sup> )	INDICE NETO EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	VOLUMEN MAXIMO EDIFICABLE (m <sup>3</sup> )
IND	VIARIO SS.II.	104.220	3	512.660
	VIARIO SS.GG.	8.277	-	-
	RESERVAS MINIMAS PARA DOTACIONES	15.090	-	-
	ESPACIOS LIBRES	16.280	0,05 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	814 m <sup>3</sup>
TOTAL		143.867		

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD



OBSERVACIONES

. De los 312.660 m<sup>2</sup> industriales edificables, parte corresponden al antiguo polígono 15-B de suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias; parte a los suelos para compensar la edificabilidad de los suelos destinados a dotaciones y viario en el borde norte de la U.A.; y otra parte corresponde a los suelos procedentes del polígono 12 de las NN.SS.; y el resto, será de cesión para el Ayuntamiento.

. Será obligatoria la reparcelación de los terrenos incluidos en la parte de la U.A. destinada a uso industrial de manera tal que las parcelas resultantes sean de forma regular y puedan repercutirse proporcionalmente las cesiones de suelos que pudieran existir y los viales.

Quando sólo se indique el uso global, el instrumento de planeamiento podrá elegir entre las Claves de aplicación para completar la edificabilidad máxima permitida, ordenando los usos mediante la utilización de una o varias de las Claves correspondientes.

. La superficie destinada a viario de SS.II. es indicativa.





ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DE LA UNIDAD DE ACTUACION 2

NOMBRE: POL.15-B SUELO URBANIZABLE Y SUELOS URBANOS POL.12 NNSS

CLASE DE SUELO: URBANO

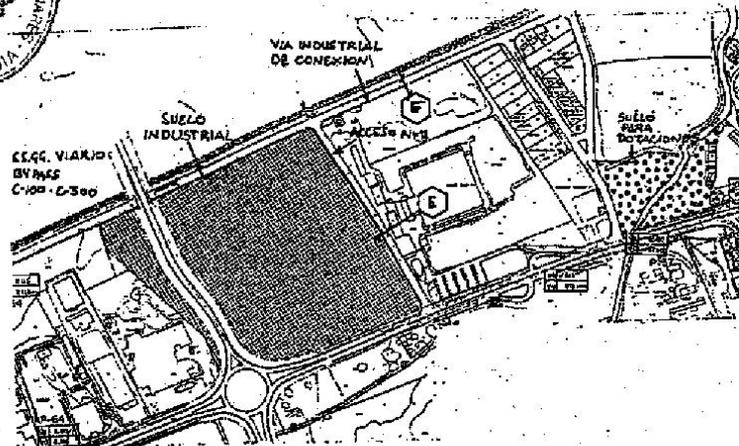
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION

. Los minipoligonos 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 público de sistemas interiores que diseñe el PERI respetará las secciones indicadas, en función del tipo de vía, el art. 5.16.2 de las Normas Urbanísticas y en el plano de secciones viales del PGOU.

El PERI deberá quedar redactado y aprobado en el primer quinquenio del PGOU.



ESQUEMA DE ORDENACION



**1.3.1.3 Nuevas determinaciones a introducir con la Modificación Puntual del P.G.O.U.**

**A).- Modificación del ámbito.**

La Modificación del ámbito viene dada :

- por la necesidad de adaptar el mismo a la realidad física actual, dado que en virtud de convenio suscrito con Robert Bosch S.A. se captó la parte de suelo incluido dentro de la U.E. 2 del P.G.O.U., excluyéndose su superficie del mismo y habiendo sido compensado su aprovechamiento dentro de la actual parcela en la que se ubican las instalaciones de Robert Bosch S.A., exclusión que no se llevo a cabo mediante la correspondiente modificación de la U.E. 2 originaria .
- por la delimitación de los suelos vacantes de la antigua fabrica de LIADE que han pasado a constituir la UE-2B

La superficie de la nueva UA-2A, asciende a una superficie aproximada 140.806,39 m<sup>2</sup>s , quedando ahora delimitado conforme el plano que figura en la Ficha de Condiciones Particulares de la UA-2A que se incluyó como Anexo nº 3 al citado Convenio Urbanístico, el cual se digitaliza a continuación. La concreción de la superficie del suelo de la UA-2A se hará mediante levantamiento topográfico en el posterior Plan Parcial.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA  
ORDEN DEL CONSEJO DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE  
FECHA 10-05-88  
El SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 10.333/05, de 6 de julio)

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

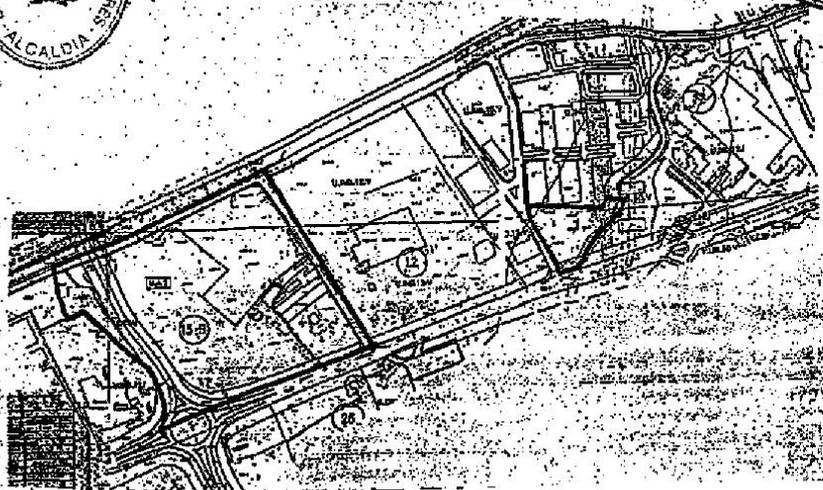
15 MAR 2005

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE



DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD



**B).- Uso global**

En la vigente UA-2, el uso global es el Industrial y este Proyecto de Modificación propone el Residencial compatible con el Terciario (oficinas, hotelero, comercial)

**C).- Edificabilidad lucrativa**

En esta Modificación puntual y en aplicación del Convenio citado anteriormente se establece un índice de edificabilidad de 0,77 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s que aplicado sobre la nueva superficie de la UA-2A que es de aproximadamente 140.806,39 m<sup>2</sup>s da una edificabilidad de 108.420,92 m<sup>2</sup>e.

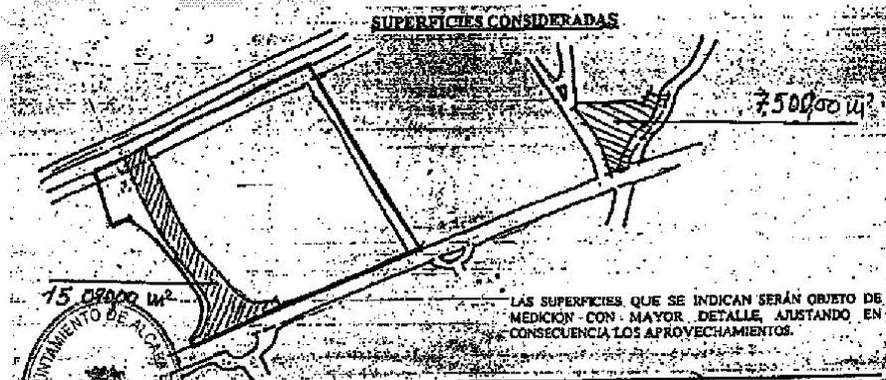
**D).- Cesiones al Ayuntamiento**

**D.1).- Suelo**

Para redes locales, conforme la LSCM 9/01 se ceden 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.



Aparte de esta cesión de suelo, se ceden aproximadamente 15.090 m<sup>2</sup>s ya ocupados por el sistema general SGVI-K así como otros 7.500 m<sup>2</sup> de espacios libres situados al Este del ámbito junto al arroyo Camarmilla, tal y como se puede apreciar en el plano siguiente:



#### D.2).- Edificabilidad

Así mismo y conforme la LSCM 9/01, los propietarios ceden el 10% del aprovechamiento que según el Convenio citado, serán destinados por el Ayuntamiento a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y en concreto de alquiler para jóvenes.

Dentro de este apartado y con el fin de incrementar la oferta de viviendas públicas en régimen de alquiler para jóvenes, se cede al Ayuntamiento otro 5% del aprovechamiento lo que sumado al 10% anterior da un total del 15%.

AYUNTAMIENTO  
DE ALCALÁ DE HENARES

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO PROVISIONALMENTE EN  
SESION PLENARIA DE FECHA  
20 de SEPTIEMBRE de 2005  
El Secretario General



SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y SUPERVISIÓN DE OBRAS DE SECTORIO  
13 de ENERO de 2006  
El Secretario General

1.4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

1.4.1.- Características naturales del territorio, geológicas, geotécnicas, topográficas, climáticas y otras. Usos del suelo y aprovechamientos. Infraestructuras de servicios existentes

No existe variación respecto a lo dispuesto en el vigente Plan general.

1.4.2.- Sistemas generales, infraestructuras y servicios previstos en el territorio por el vigente Plan General

El único sistema general incluido en el ámbito de la UA-2A se corresponde con el viario denominado SGVI-K que enlaza una glorieta existente a la antigua carretera N-II sita al Suroeste de la UA-2A con el Sector 101 del P.G.O.U.

Alcalá de Henares, enero 2005.

El Arquitecto Municipal, Jefe del Servicio:  
Miguel Rosado Gámir.

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE LA  
ORDEN DEL CONSEJERO DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE  
FECHA 12-05-05  
Madrid  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
EL JEFE DE ÁREA DE LA COMISIÓN  
DE URBANISMO  
(P.D.F. Resolución 10.333/05, de 6 de julio)

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
PLANIFICACIÓN REGIONAL

15 MAR 2006

DOCUMENTO INFORMADO

E. TÉCNICO  
INFORMANTE

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD