

2 1 9 7 4 9 3 0 3 0 4



FICHAS

2 1 9 7 4 9 3 0 8 0 5

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

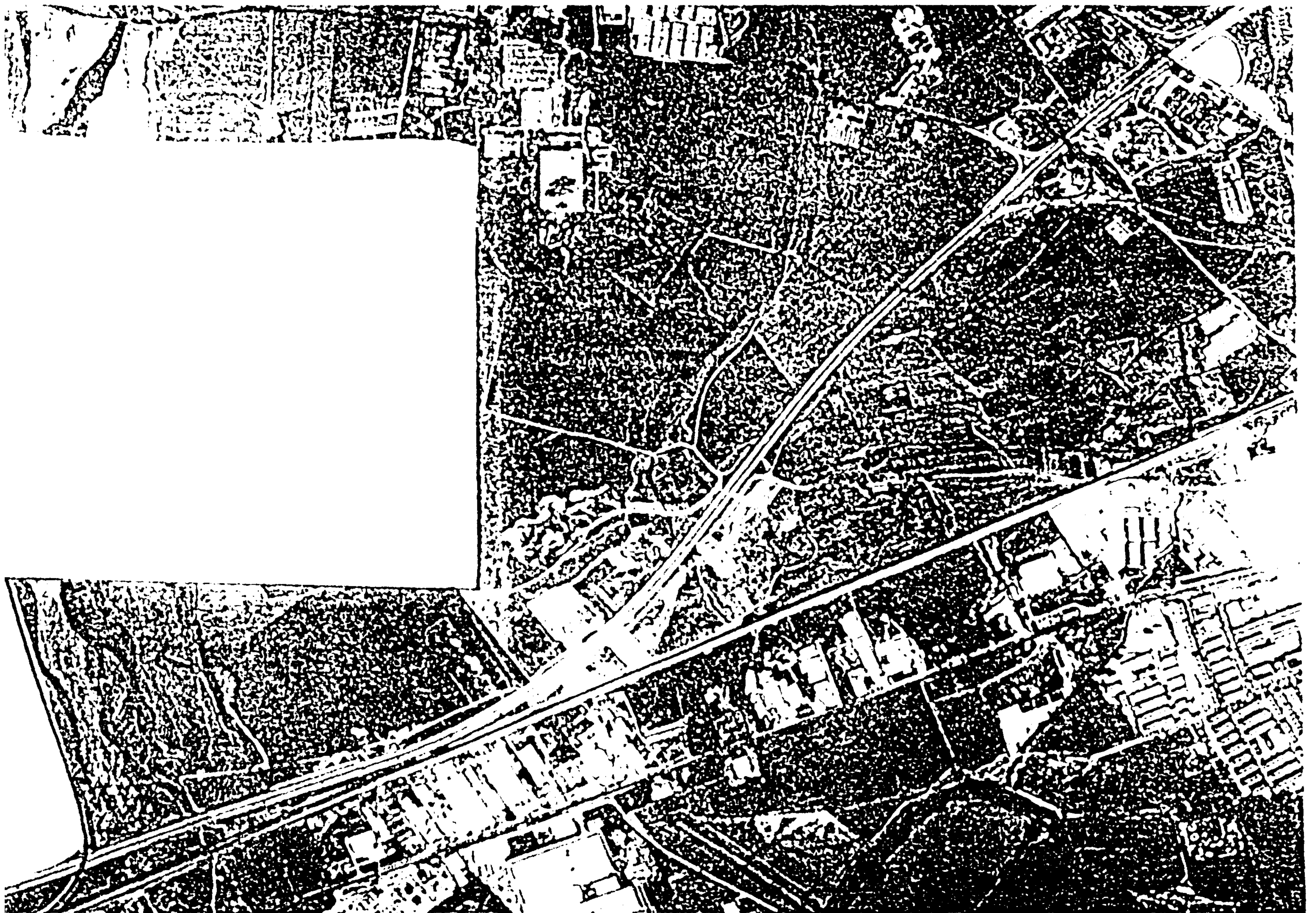
NOMBRE: GARENA

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL



FOTOGRAFIA AEREA DEL SECTOR



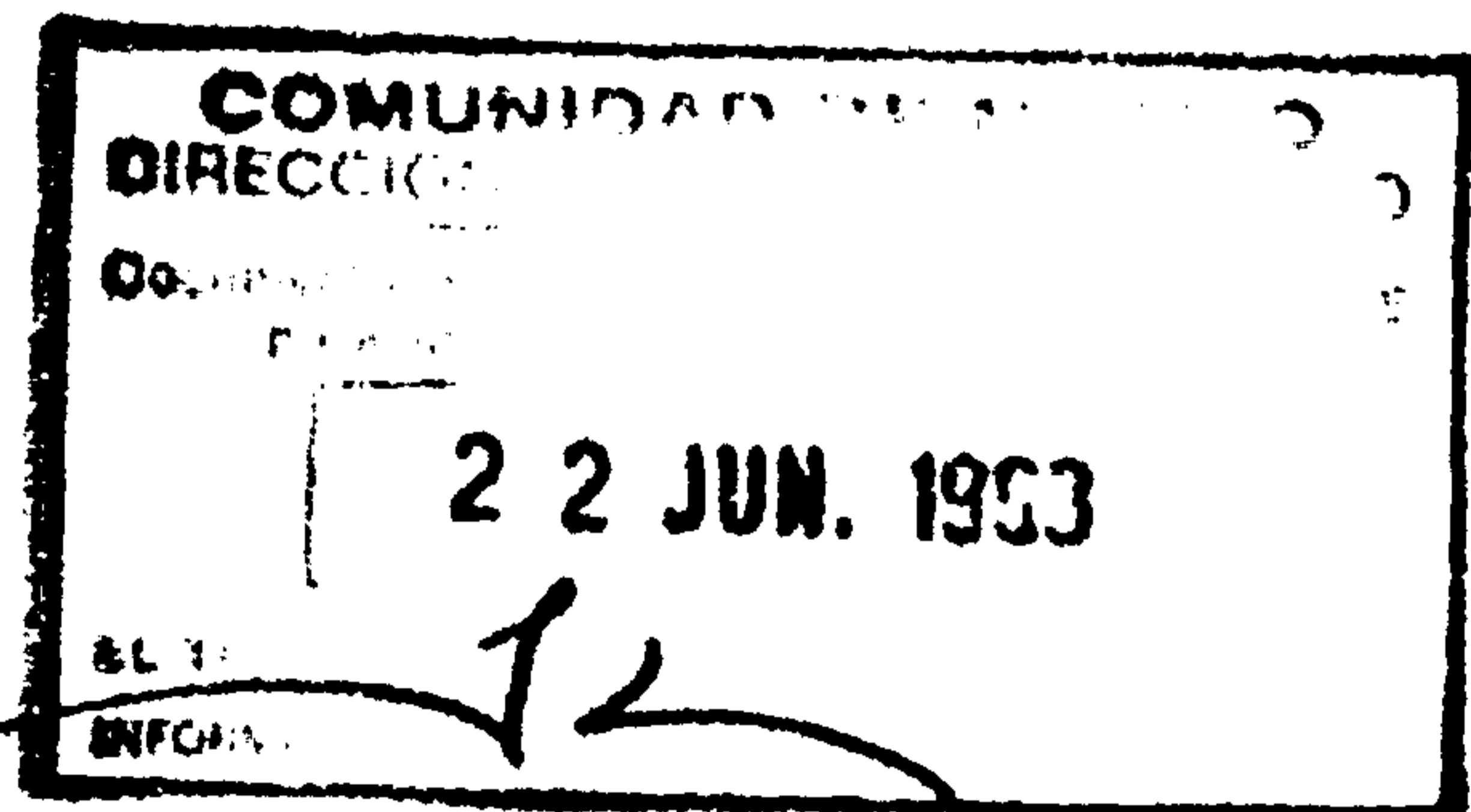
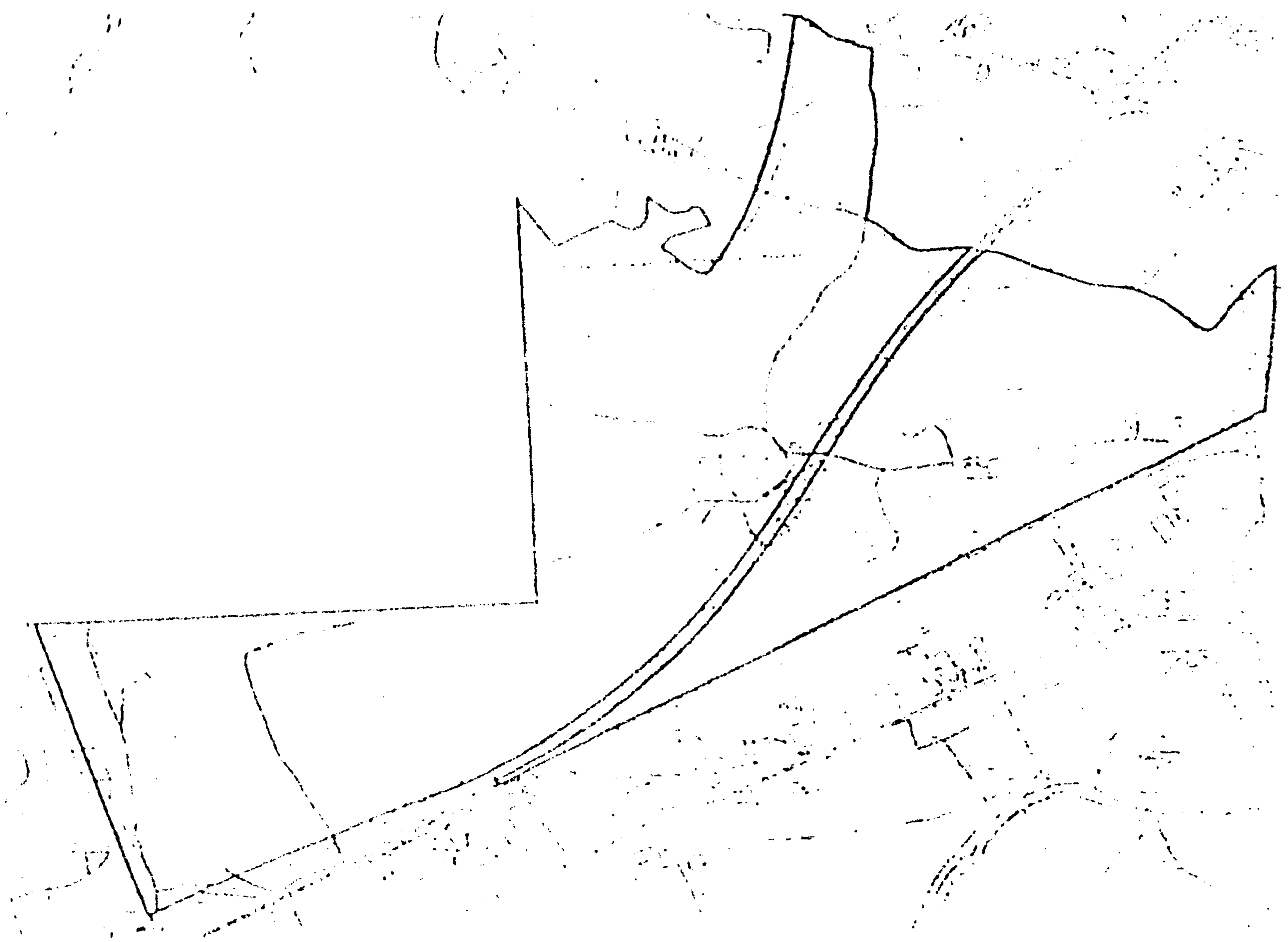
COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO
Documento N.º _____ para la _____
22 JUN. 1953
EL TECNICO
INFORMANTE

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

NOMBRE: GARENA

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

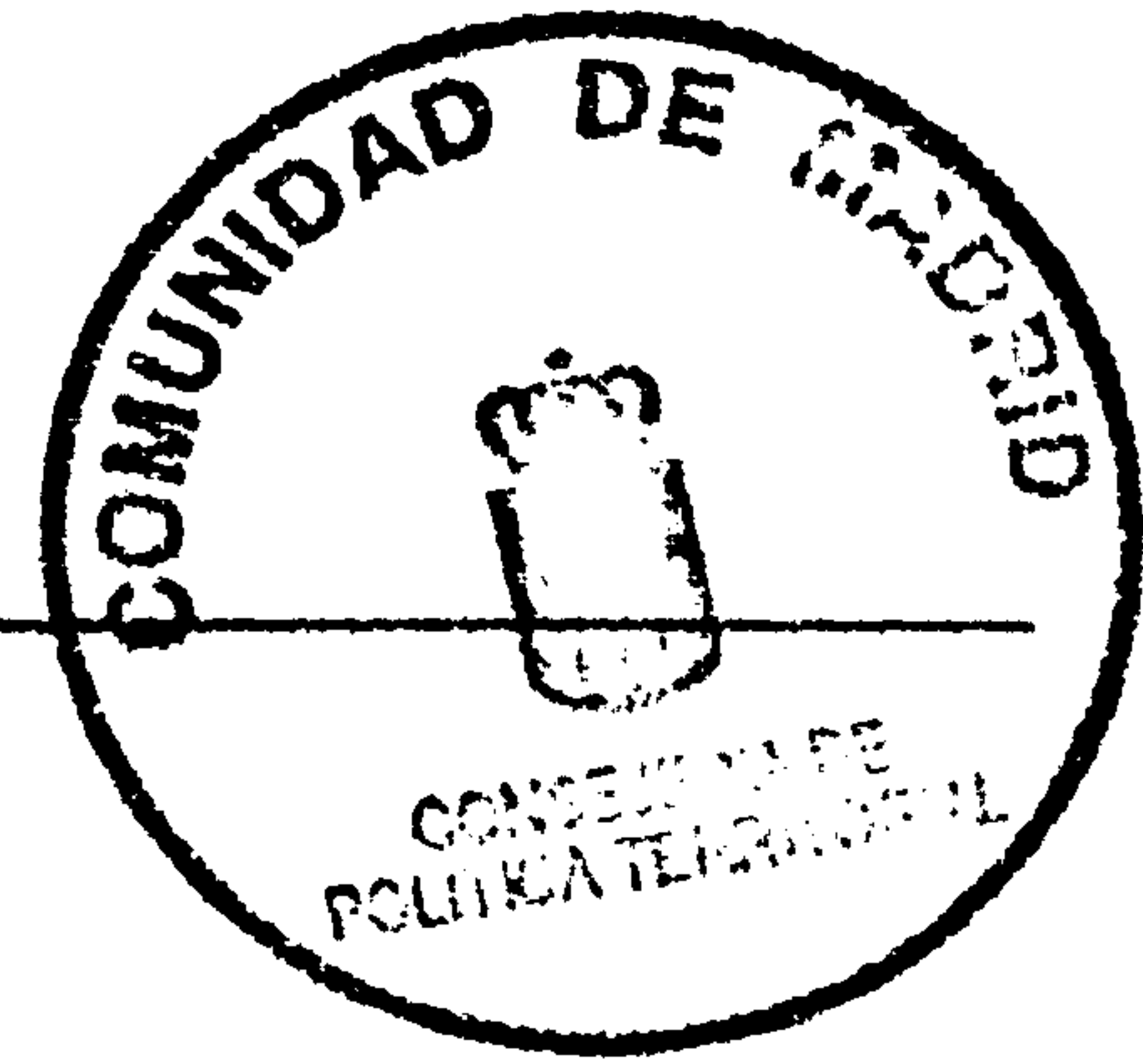
FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL



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): 0,30

APROVECHAMIENTO URBANISTICO

ALCALA DE HENARES POLI. ANEXOS A LA MEMORIA 3. CALCULO DEL A.M. EN EL SUELO URBANIZABLE

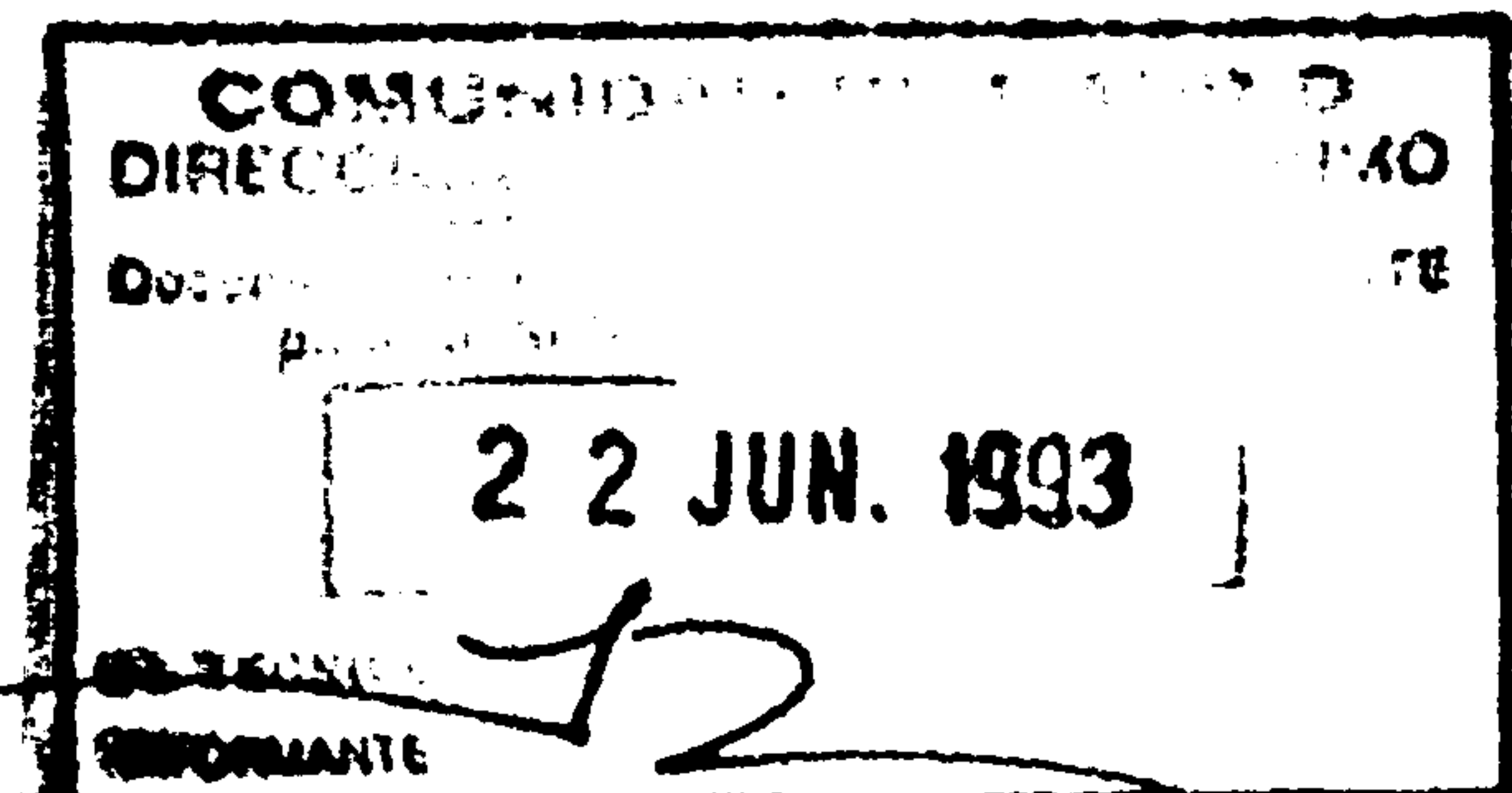
SECTOR	USO/TIPOLOGIA	SUP. M2.	EDIF. M2/M2	SUP. EDIF. M2	Nº VIV.	COEF. SECTOR	COEF. USO/TIP.	UD. APROV.
101	RES. COL. INTENS.			72.000	600	0,67	0,80	36.592
	CONDOMINIO			32.952	157	0,67	0,90	19.870
	UNIF. ALTA DENS.			32.952	157	0,67	0,90	19.870
	UNIF. BAJA DENS.			26.245	136	0,67	1,00	16.924
	IND. NIDO					0,67	0,70	
	IND. ADOSADA					0,67	0,60	
	IND. EXCENTA			144.000		0,67	0,50	48.240
	IND. TECNOLOG.			218.250		0,67	0,60	87.737
	IND. G. PARCELA					0,67	0,50	
	IND. EXTENSIVA					0,67	0,50	
	COM. COMPACTO					0,67	0,80	
	COM. EXCENTO			43.136		0,67	0,90	26.011
	TECN. COMPACTO					0,67	0,80	
	TECN. EXCENTO			109.312		0,67	0,90	65.915
	INSTITUCIONAL					0,67		
	DEPORTIVO G1					0,67	0,20	
	DEPORTIVO G2	584.703		5.847		0,67	0,08	31.340
	ESP. LIBRES G1					0,67	0,20	
	ESP. LIBRES G2					0,67	0,20	
HOTELERO			20.000		0,67	1,00	13.400	
TOT. SUELO LUCR.				706.694	1.050			369.899
DOCENTE		12.200	1,000	12.200				
DEPORTIVO		17.350	0,600	13.860				
SOCIAL		14.080	1,000	14.080				
COMERCIAL		6.875	0,700	6.073				
ESP. LIBRES		866.190	0,100	86.619				
VIARIO Y COMP.								
TOT. SECT. INT.		918.495	(1)	132.852				
TOT. SECTOR		2.801.760	0,300	839.546	1.050			

(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.
ADSC. S. URBILE TRANS. 1 ET								
ADSC. S.U.P. 1 ETAPA		2.801.760	0,300	839.546	1.050	369.899	0,1320	0,1020
ADSC. S.U.P. 2 ETAPA								0,1185
ADSC. S.U.N.P.								

APROVECHAMIENTO SECT. S/APR TIPO 285.645 UA
 APROVECHAMIENTO SECT. S/PLAN 369.899 UA
 85% S/AT PROPIETARIOS SECTOR 242.798 UA
 15% CESION AYTO. S/AP. PLAN 55.485 UA
 DIF. PARA TRANSFERENCIAS DISPONIBLES 71.616 UA
 U. AP. PARA PROPIETARIOS CON AP. < AT UA
 U. AP. PARA PROPIETARIOS DE SSGG. UA



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



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.

2. El viario público grafiado en los planos de Ordenación del P.G.O.U. y en el esquema adjunto, tomará como referencia 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.

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, manteniendo la superficie edificable correspondiente a cada uno de los que integran el uso global mixto en el sector, conforme a las siguientes cifras:

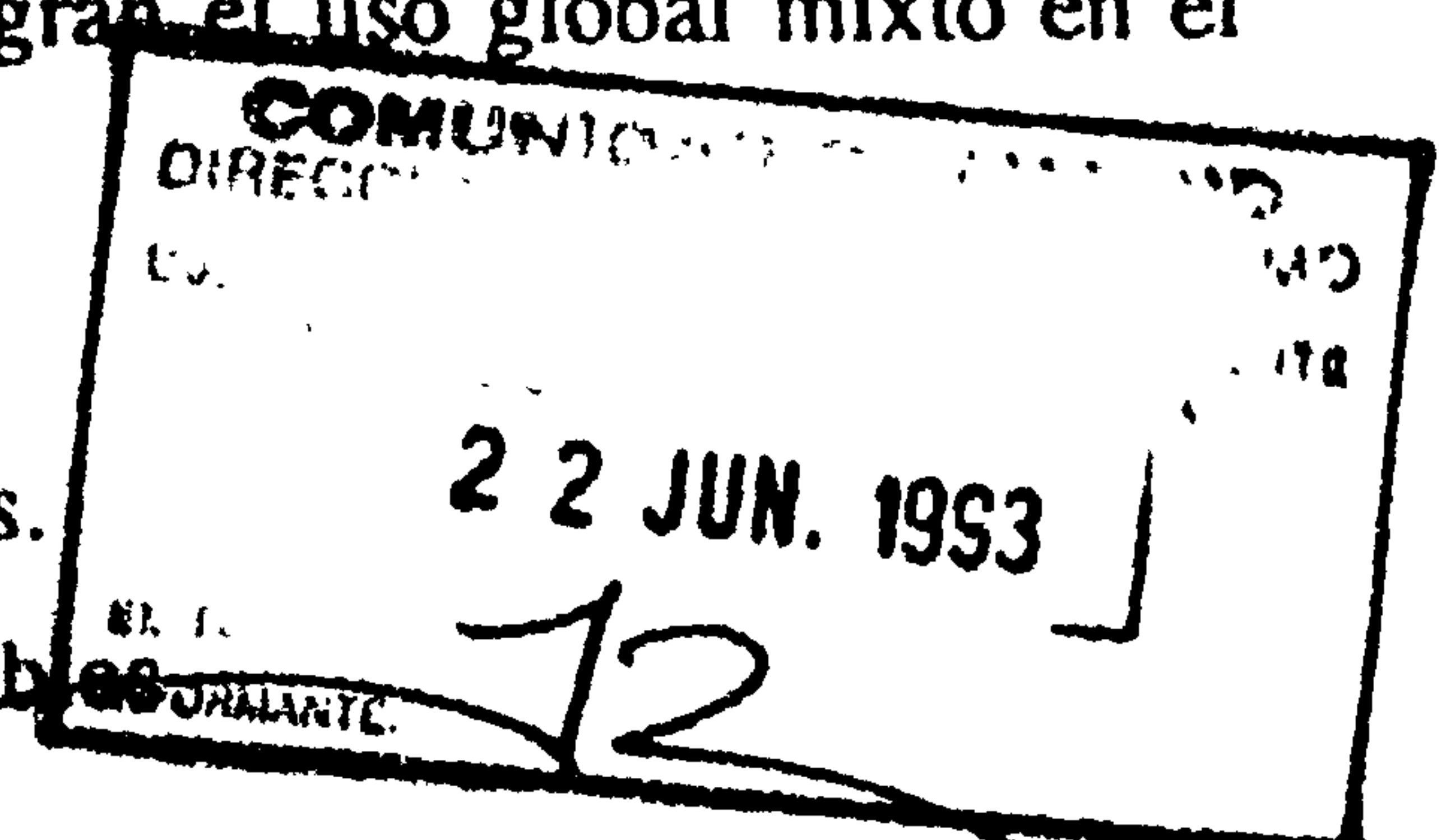
a) Uso global residencial 166.149 m². edificables.

b) Uso global industrial 362.250 m². m². edificables.

c) Uso global terciario 178.295 m². edificables.

Total uso global mixto:

706.694 m². edificables





Así pues, el Plan Parcial 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.

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 que, no obstante, es susceptible de ajuste en el Plan Parcial.
5. El número máximo de viviendas del sector -1.050 viviendas- es fijo, pudiendo el Plan Parcial transferir, como máximo, un 10% de ese total de un subsector al otro, siempre que ello no dé lugar a un incremento de la cantidad total antes indicada.
6. La zona denominada "deportivo G2" se destinará a la construcción de un campo de golf de 18 hoyos, cuya superficie mínima será la que se señala en el cuadro de aprovechamiento de la presente ficha, pudiéndose aumentar la misma a criterio del Plan Parcial. El golf se localizará en el subsector Norte.
7. De la superficie prevista para espacios libres del sector -86,6 Has.-, al menos 57 Has. se reservarán para configurar uno o varios parques temáticos municipales a localizar en el subsector Norte.
8. La superficie destinada a usos docentes, sociales y espacios libres correspondientes a cesiones no lucrativas no podrá ser disminuida.
9. Con carácter indicativo, las magnitudes correspondientes a cada uno de los dos subsectores es la que se recoge en los cuadros siguientes:

2 1 9 7 4 9 3 0 8 1 0

DISTRIBUCION DE USOS E INTENSIDADES EN EL SUBSECTOR GARENA NORTE

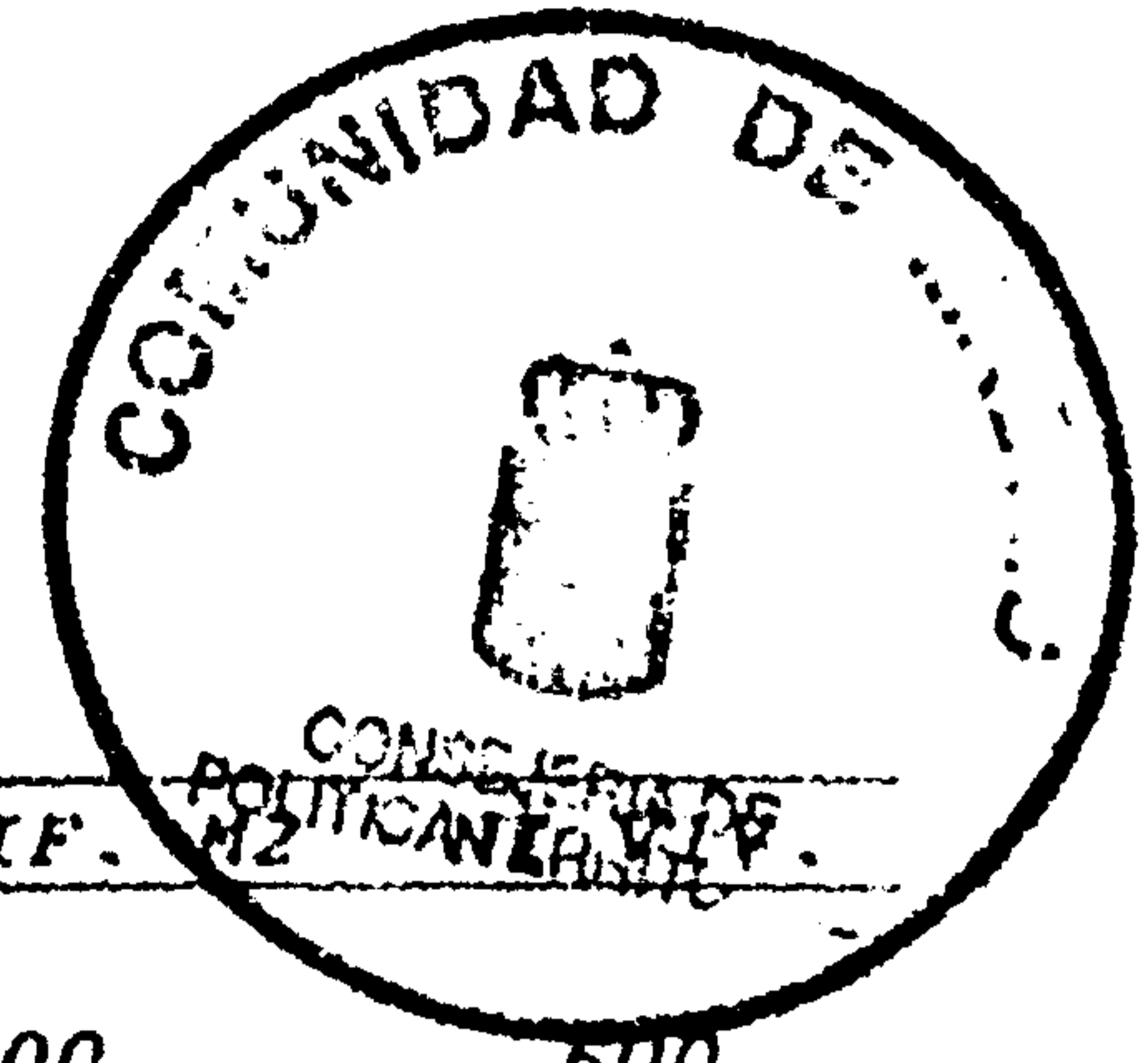


SECTOR	USO/TIPOLOGIA	SUP. M2.	EDIF. M2/M2	SUP. EDIF. M2	VIV.
101	RES. COL INTENS.				
	CONDominio			32.952	157
	UNIF. ALTA DENS.			32.952	157
	UNIF. BAJA DENS.			28.245	136
	IND. NIDO				
	IND. ADOSADA				
	IND. EXENTA				
	IND. TECNOLOG				
	IND. G. PARCELA				
	IND. EXTENSIVA				
	COM. COMPACTO				
	COM. EXENTO			35.136	
	TERC. COMPACTO				
	TERC. EXENTO			109.312	
	INSTITUCIONAL				
	DEPORTIVO G1				
	DEPORTIVO G2	584.703		5.847	
	ESP. LIBRES G1				
	ESP. LIBRES G2				
	HOTELERO			20.000	
TOT. SUELO LUCR.				264.444	450
	DOCENTE	5.000	1,000	5.000	
	DEPORTIVO		0,800		
	SOCIAL	5.000	1,000	5.000	
	COMERCIAL		0,700		
	ESP. LIBRES	776.344	0,100	77.634	
	VIARIO Y COMP.				
TOT. SIST. INT.		786.344 (1)		87.634	
TOT. SUBSECTOR		1.934.260	0,182	352.078	450

(1) No incluye viario

COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 Documento de Bases de Urbanismo
 22 JUN. 1993
 EL TECNICO

2 1 9 7 4 9 3 0 8 1 1



DISTRIBUCION DE USOS E INTENSIDADES EN EL SUBSECTOR GARENA SUR

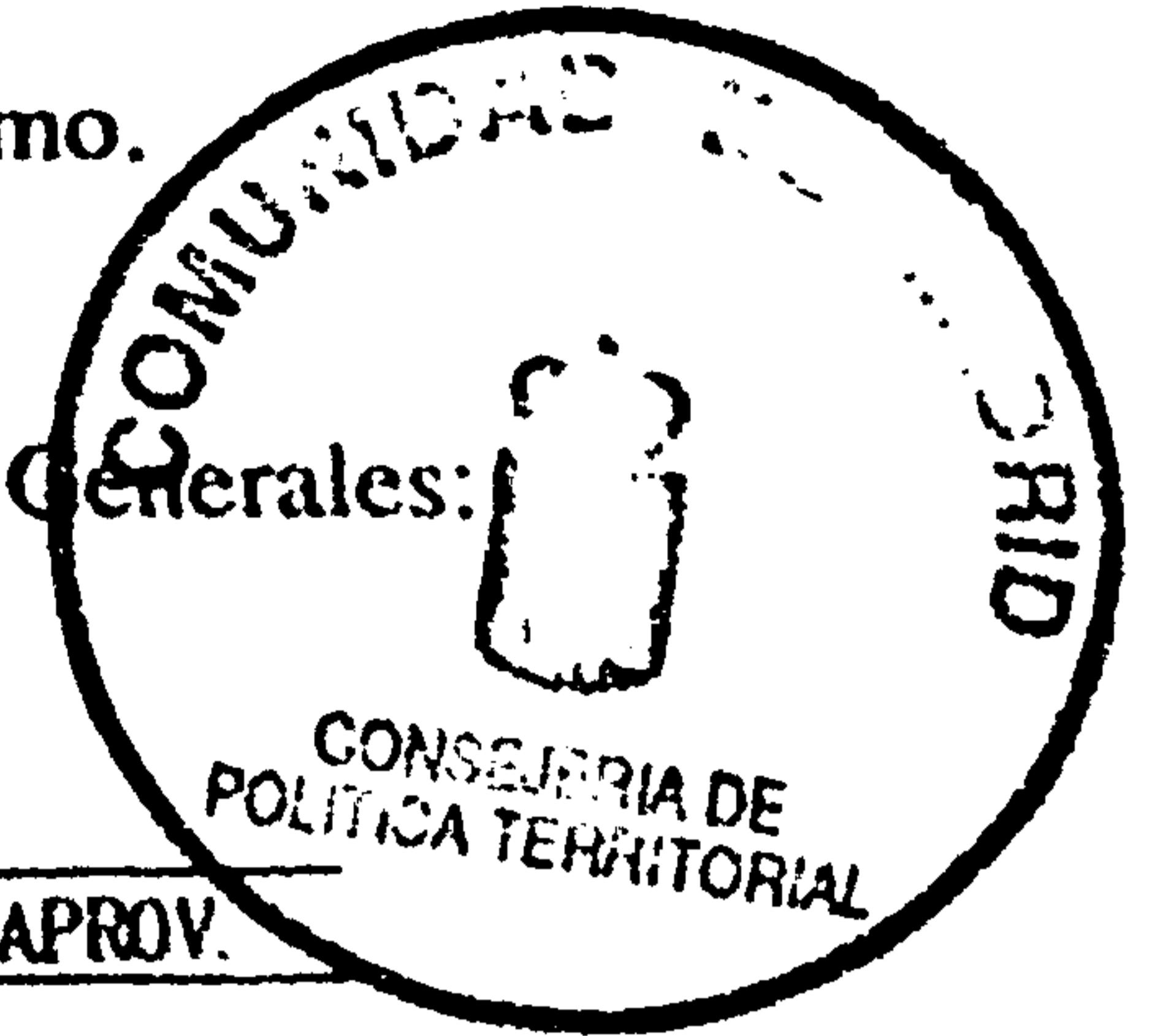
SECTOR	USO/TIPOLOGIA	SUP. M2.	EDIF. M2/M2	SUP. EDIF.		
101	RES. COL INTENS. CONDominio UNIF. ALTA DENS. UNIF. BAJA DENS. IND. NIDO IND. ADOSADA IND. EXENTA IND. TECNOLOG IND. G. PARCELA IND. EXTENSIVA COM. COMPACTO COM. EXENTO TERC. COMPACTO TERC. EXENTO INSTITUCIONAL DEPORTIVO G1 DEPORTIVO G2 ESP. LIBRES G1 ESP. LIBRES G2 HOTELERO			72.000	600	
				144.000		
				218.250		
				8.000		
TOT. SUELO LUCR.				442.250	600	
	DOCENTE	7.200	1,000	7.200		
	DEPORTIVO	17.350	0,800	13.880		
	SOCIAL	9.080	1,000	9.080		
	COMERCIAL	8.675	0,700	6.073		
	ESP. LIBRES	89.846	0,100	8.985		
	VIARIO Y COMP.			0		
TOT. SIST. INT.				45.217		
TOT. SUBSECTOR		867.500	0,562	487.467	600	

(1) No incluye viario

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO
Documento nº... para la...
22 JUN. 1993
EL TECNICO...
INFORMANTE: [Signature]

10. La superficie máxima edificable del sector podrá variar, eventualmente, de resultados de medición contradictoria realizada sobre base de mayor detalle, manteniéndose, en todo caso, el índice bruto de edificabilidad establecido para el mismo.

11. En este sector reciben su aprovechamiento los siguientes Sistemas Generales:



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

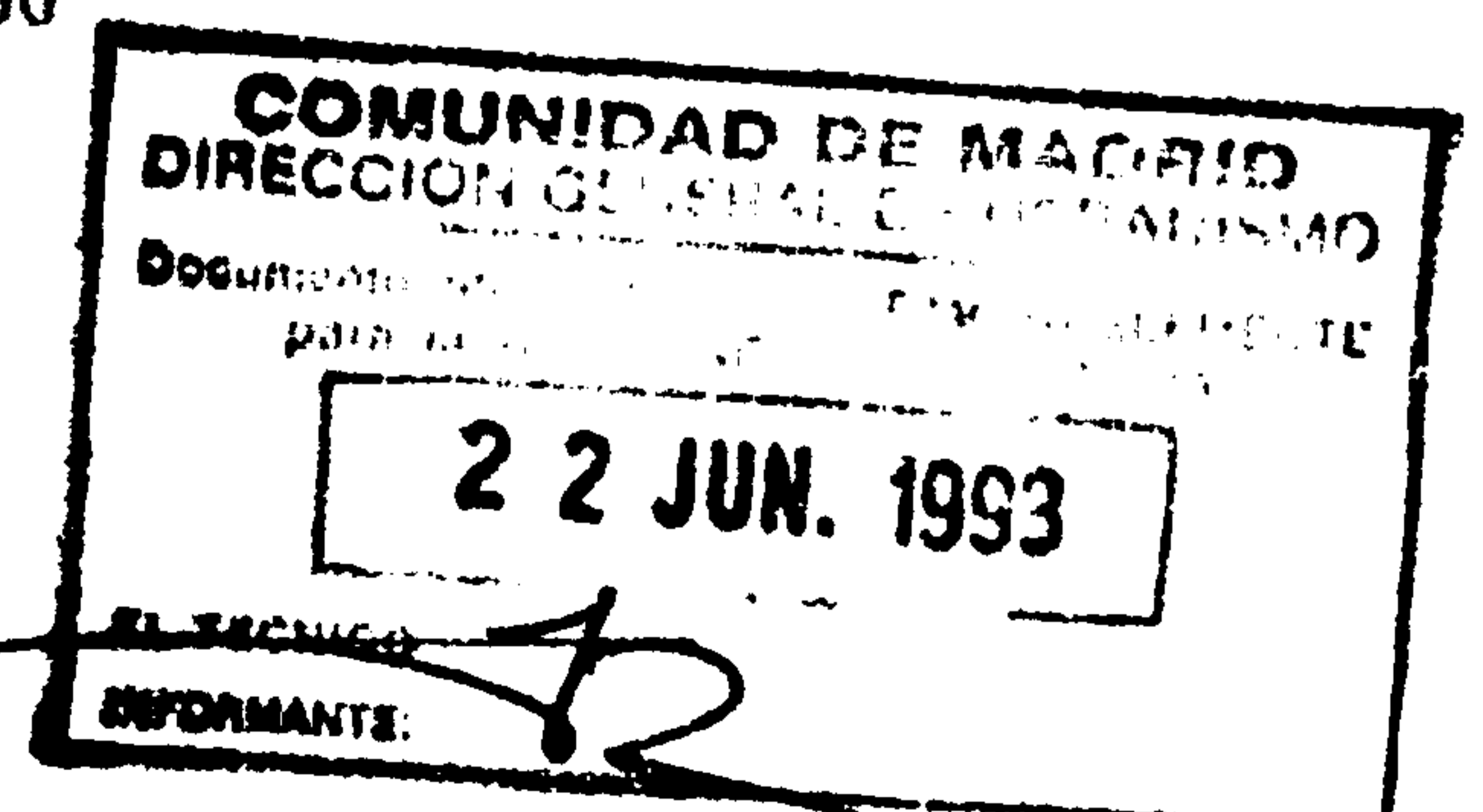
ADSC. SUP. 1 ETAPA		117000	0,101952	11.928
ADSC. SUP. 2 ETAPA			0,118500	
ADSC. S.U.N.P.				
CAPTADO PP. TRAMIT.				
A CAPTAR EN U.A. S.U.				
A CAPTAR POR C.A.M.				
CAPTAR POR EXPROPIACION				

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

ADSC. SUP. 1 ETAPA		369.240	0,101952	37.645
ADSC. SUP. 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				

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

ADSC. SUP. 1 ETAPA		51480	0,101952	5.248
ADSC. SUP. 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				



2 1 9 7 4 9 3 0 8 1 3

10. La superficie máxima edificable del sector podrá variar, eventualmente, de resultas de medición contradictoria realizada sobre base de mayor detalle, manteniéndose, en todo caso, el índice bruto de edificabilidad establecido para el mismo.

11. En este sector reciben su aprovechamiento los siguientes Sistemas Generales:



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

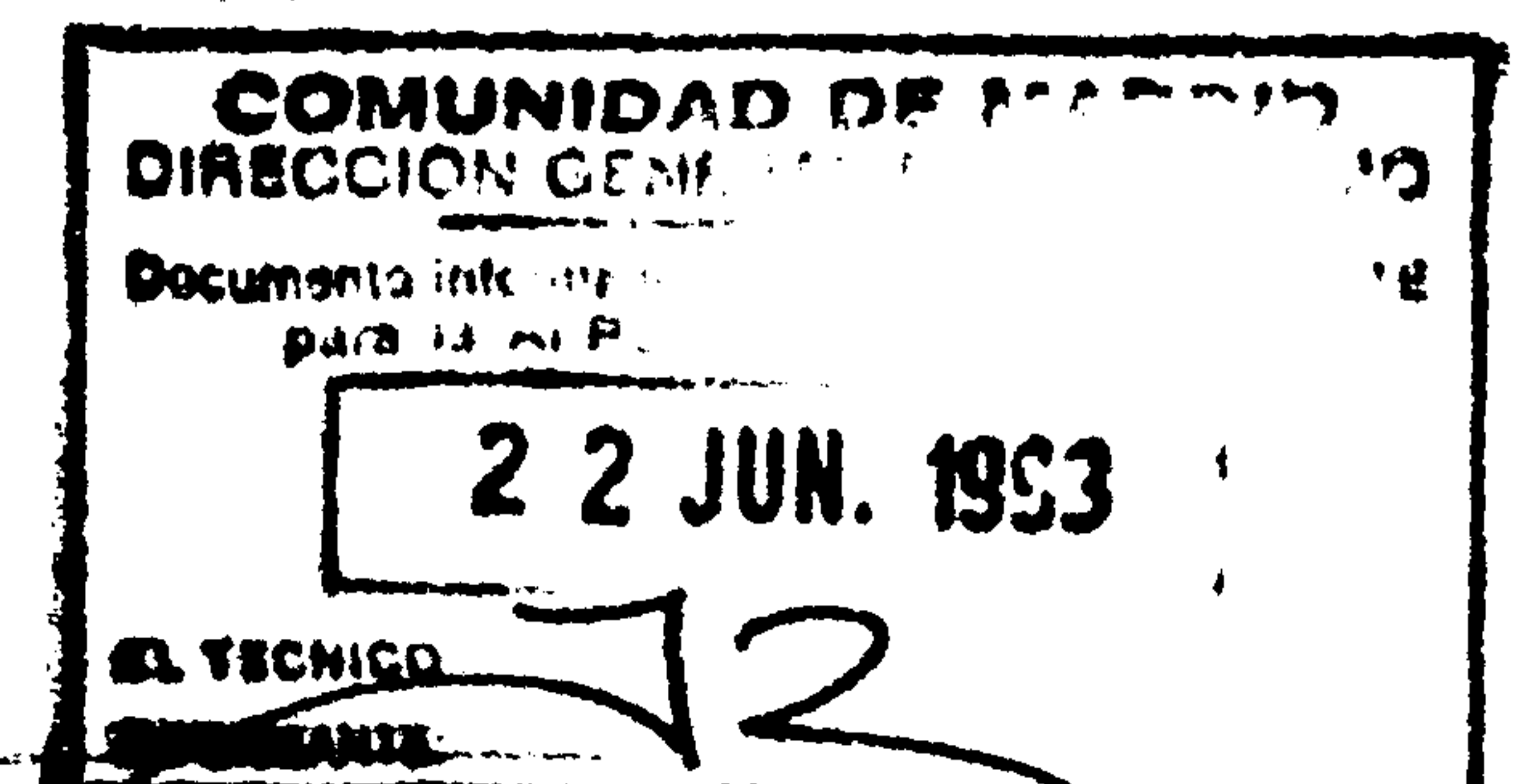
ADSC SUP. 1 ETAPA		117000	0,101952	11.920
ADSC SUP. 2 ETAPA			0,118500	
ADSC S.U.N.P.				
CAPTADO PP. TRAMIT.				
A CAPTAR EN U.A. S.U.				
A CAPTAR POR C.A.M.				
CAPTAR POR EXPROPIACION				

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

ADSC SUP. 1 ETAPA		369.240	0,101952	37.615
ADSC SUP. 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				

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

ADSC SUP. 1 ETAPA		51.480	0,101952	5.248
ADSC SUP. 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				



2 1 9 7 4 9 3 0 8 1 4



PROGRAMACION

AÑO 1

AÑO 2

AÑO 3

AÑO 4

PP REDACTADO

PP APROBADO

PC: Proyecto de Compesación.

EE: Expediente de expropiación

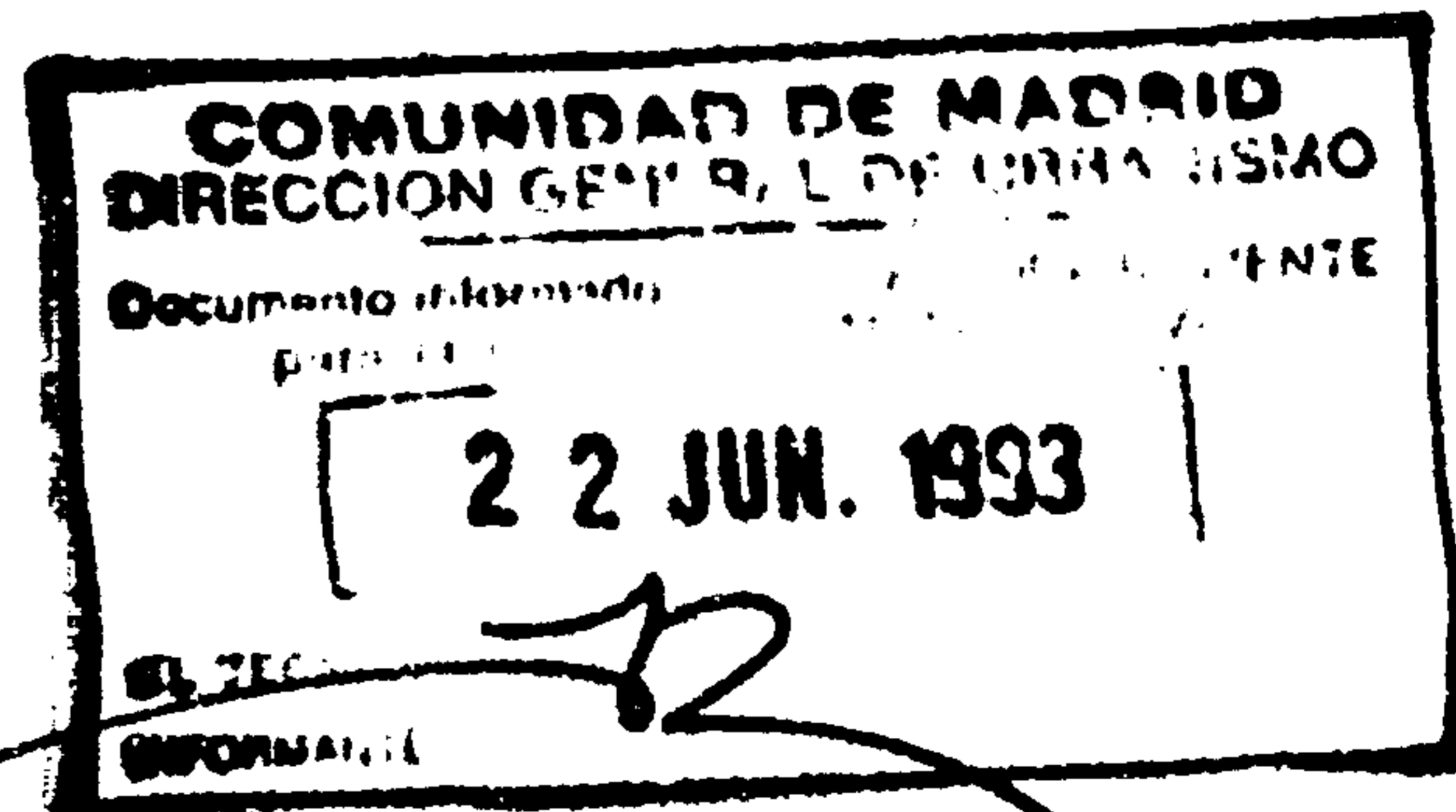
PERI: Plan Especial de Reforma Interior.

PU: Proyecto de Urbanización.

PR: Proyecto de Reparcelación

PP: Plan Parcial

ED: Estudio de Detalle



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

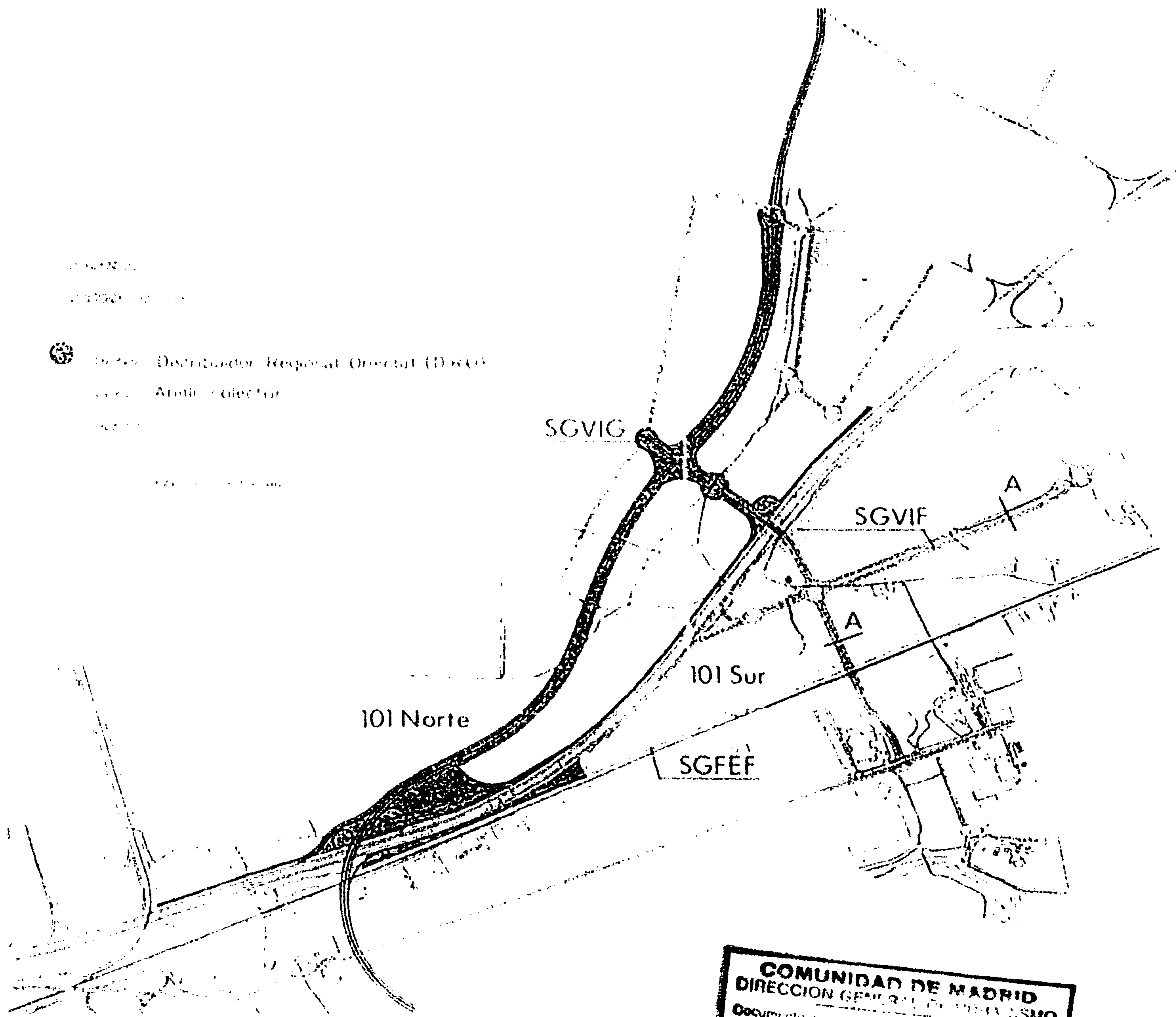
NOMBRE: GARENA

CLASE DE SUELO: URBANIZABLE PROGRAMADO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: PLAN PARCIAL



ESQUEMA DE ORDENACION



- ① Distribuidor Regional Oriental (DRO)
- ② Anillo colector
- ③
- ④

COMUNIDAD DE MADRID
 DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 Documento nº _____
 Expediente nº _____
 22 JUN. 1993
 [Signature]