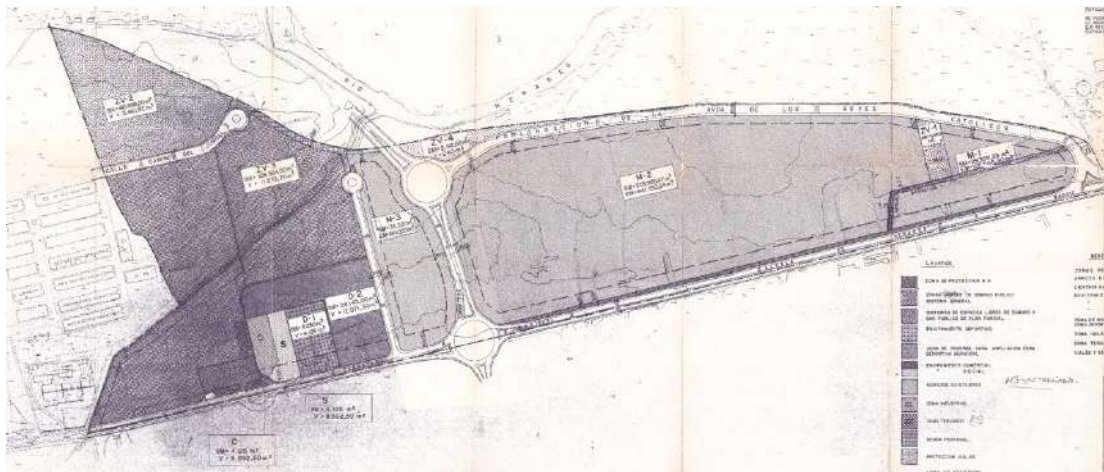


DOCUMENTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL POLÍGONO 26 “MATILLAS”

ALCALÁ DE HENARES (MADRID)



Fecha: mayo de 2025

Equipo Redactor:

asunción rodríguez montejano, arquitecta colegiada COAM 9083 (urbanAlibi)

Marian Leboreiro Amaro, arquitecta, consultora urbanística

Ignacio Marticorena, consultor medioambiental. ERM

1. PREAMBULO DEL TEXTO REFUNDIDO

Según establece el artº 67.3 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, se acompaña el PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL SOLAR SITUADO EN EL SECTOR 26 "POLÍGONO INDUSTRIAL LAS MATILLAS", AVENIDA DE MADRID, 15. 28802, ALCALÁ DE HENARES, MADRID, con un documento de refundición del planeamiento vigente, que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.

2. LAS MODIFICACIONES DEL PLAN PARCIAL: CONTENIDO Y ALCANCE

El Plan Parcial de Ordenación del Polígono 26 "Matillas" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1975 de Alcalá de Henares, fue aprobado definitivamente por Orden Ministerial de 18 de septiembre de 1981.

El 29 de octubre de 1986 se aprueba definitivamente por la Comunidad de Madrid la Modificación Puntual de Las Normas Subsidiarias de 1984, para el cambio de la zonificación necesaria para el establecimiento del Polideportivo municipal.

El 24 de abril de 1990 se aprueba la **Modificación nº 1 del Plan Parcial de Ordenación del Polígono 26 "Matillas"** cuyo objeto es la adaptación del polígono al sistema general viario de nueva creación que recoge el Plan General de Ordenación urbana de 1991, que se encontraba en tramitación. Este documento constituye un texto refundido de la las modificaciones anteriores.

La Modificación nº 2 del Plan Parcial "Matillas" se realiza a través de la Modificación Puntual del PGOU aprobada definitivamente el 20 de octubre de 1997, cuyo objeto es modificar el índice que regula la edificabilidad asignada a las parcelas industriales del PGOU pasando de estar expresado en m3/m2 a m2/m2, así como homogeneizar el parámetro de la altura.

Como consecuencia de lo anterior se modifica la redacción de la normativa de la siguiente manera:

Parámetros fundamentales normativos del Plan Parcial del Sector 26 Matillas

SECTOR	Retranq. Frt+ Fod	Parcela min/máx	Frente. min/máx	Ocupac. máxima	Altura máxima	Edificabild. m3y/o,m2/m2
26	5 + 3 ml	500,00 m2	No señala	50%	III plantas	4,500 m3/m2

Parámetros modificados por la Modificación Puntual del PGOU de 20 de octubre de 1997

SECTOR	Retranq. Frt+ Fod	Parcela min/máx	Frente. min/máx	Ocupac máxima	Altura máxima	Edificabild. m3y/o,m2/m2
26	5 + 3 ml	500,00 m2	No señala	50%	12,00 m, III plantas	1,125 m2/m2

Se modifican por tanto los siguientes apartados normativos del Plan Parcial “Matillas”:

- Epígrafe 1.5 “Condiciones de volumen” de la Ordenanza 1 “Zona Industrial”
- Epígrafe 1.7 “Número de Plantas” (relacionado con el 1.9 “Altura de Pisos”)

La Modificación nº 3 del Plan Parcial se realiza a través del **PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL SOLAR SITUADO EN EL SECTOR 26 “POLÍGONO INDUSTRIAL LAS MATILLAS”, AVENIDA DE MADRID, 15. 28802, ALCALÁ DE HENARES, MADRID**, que se ciñe exclusivamente a la parcela ubicada en la Avenida de Madrid número 15, y que modifica la ordenación pormenorizada establecida en el Plan Parcial, de acuerdo a lo previsto en los artº 50.1.b) y 50.3 de la LSCM.

Art 50.1.b) “1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado: b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana”.

Art 50.3: “Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial”.

Como consecuencia de lo anterior, el Plan Especial introduce una nueva **Ordenanza de Industria Avanzada**, circunscrita únicamente a la parcela, que establece las siguientes determinaciones modificando la regulación del Plan Parcial “Matillas” vigente:

1. La altura máxima de la edificación podrá alcanzar los 16 m **
2. La superficie de ajardinamiento mínimo de la parcela equivaldrá al 50% de la zona no ocupable por la edificación, lo que correspondería al 25% del total de la parcela
3. La construcción del cerramiento o vallado físico de la parcela podrá retranquearse respecto de la alineación oficial, hacia el interior de la parcela.

Para ello el documento refundido recoge las siguientes modificaciones del Plan Parcial:

- El Art. 8 de las Normas de Edificación del Plan Parcial, “Alineaciones y Rasantes” en su Definición 1 “Línea Oficial de Cerramiento”, estableciéndose en el Plan Especial la posibilidad de construir el cerramiento o vallado físico de la parcela retranqueado respecto de la alineación oficial, siendo esta la que delimita los espacios públicos de la parcela privada.
- El Epígrafe 1.13 “Espacios libres” de las Ordenanzas Particulares de Zona Industrial, establece la obligatoriedad de arbolar o ajardinar el 50% del total de la parcela. El Plan Especial determina que se deberá arbolar o ajardinar como mínimo el 50% de la superficie no ocupable por la edificación (50%), es decir, un 25% del total de la superficie de parcela.
- El Plano 7 de “Zonificación y Ordenación del Plan Parcial”, se modifica incorporando la delimitación de la norma zonal “Ordenanza de Industria Innovadora” adscrita a la parcela objeto de Plan Especial.

** La altura máxima de la edificación establecida por el Plan Especial, modifica la “MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANA DE ALCALA DE HENARES. REFERENTE A LA INTERPRETACION DEL ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD EN LAS ORDENANZAS DE USO GLOBAL INDUSTRIAL, SUPRIMIENDO LA LIMITACION VOLUMETRICA”, de 20 de octubre del 1997. (Mod 2 del PP)

Por tanto, y de acuerdo con el artº 67.3 de la LSCM 9/2001, se redacta un nuevo Texto Refundido del Plan Parcial, donde queda reflejada la nueva ordenación introducida a través del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL SOLAR SITUADO EN EL SECTOR 26 “POLÍGONO INDUSTRIAL LAS MATILLAS”, AVENIDA DE MADRID, 15. 28802, ALCALÁ DE HENARES, MADRID.

DOCUMENTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE
ORDENACIÓN DEL POLÍGONO 26 "MATILLAS",
ALCALÁ DE HENARES (MADRID)

Fecha: mayo de 2025

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESION PLENARIA DE FECHA
24 de Abril de 1990
El Secretario General,

VISADO

30 MAYO 1990

COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MADRID



-. MEMORIA .-

-. MODIFICACION PLAN PARCIAL DE ORDENACION

POLIGONO 26 "MATILLAS"

ALCALA DE HENARES (MADRID) .-

JUNTA DE COMPENSACION
Poligono Industrial n.º 26 "MATILLAS"
Alcacha, núm 70, 4.º
28012 MADRID

MSADO

30 MAYO 1988

COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MADRID



-. INDICE .-

-.Polígono Industrial Nº 26 "Matillas".-

a).-

- . I N D I C E . -

PAG.

A).- Justificación de la procedencia de su formulación,.....	1,-
1.- Situación urbanística actual del Polígono Industrial Nº 26 "Matillas",.....	1,-
2.- Incidencia en el Polígono de la Red viaria General, proyectada para el desarrollo de Alcalá de Henares,.....	2,-
3.- Convenio Urbanístico,.....	2,-
B).- Delimitación ,.....	5,-
C).- Características naturales, geológicas, geotécnicas y topográficas,.....	5,-
D).- Usos, edificaciones e infraestructuras existentes,.....	5,-
E).- Situación actual de la propiedad del suelo,.....	6,-
F).- Objetivos y criterios de la modificación del Plan Parcial,.....	10,-

b).-

PAG,-

- G).- Trazado y características de la Red de Comunicación, Señalamiento de Alineaciones y Rasantes, Zonas de Protección de la Red Viaria y previsión de aparcamientos,..... 12,-
- H).- Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y telefonía,..... 13,-
- I).- Plan de etapas para la realización de las Obras de Urbanización,..... 13,-
- J).- Estudio económico financiero,..... 13,-
- K).- Documentación gráfica de la modificación del Plan Parcial,..... 14,-
- 1.- Planos de Información.
- 2.- Planos de Ordenación.
- L).- Anexo a la Memoria:..... 16,-
1. Justificación de la necesidad de la formulación,..... 16,-

WISADO

c).-

PAG,-

2. Relación de propietarios

afectados con su nombre,

apellidos y dirección,..... 16,-

3. Determinaciones expresadas en

el ARTº.46 del Reglamento de

Planeamiento,..... 17,-

3.1.- Modos de ejecución de las obras

de urbanización, señalando el sis-

tema de actuación,..... 17,-

3.2.- Compromisos a contraer entre el

urbanizador y el Ayuntamiento, y

entre aquel y los futuros propie-

tarios,..... 17,-

3.3.- Plazo de ejecución de las Obras

de urbanización e implantación de

los servicios en su caso,..... 18,-

3.4.- Conservación de la Urbanización,..... 18,-

4. Garantías del exacto cumplimiento

de dichos compromisos por importe

del 6% del coste que resulte para

la implantación de los servicios

y ejecución de las obras de

Urbanización,..... 18,-

d).-

PAG,-

5. Medios económicos de los promotores de la urbanización, con indicación de los recursos propios y fuentes de financiación,.....	19,-
--	------

M).- Odernanzas. Polígono 26 "Matillas".

1. Capítulo I. Generalidades y terminologías de conceptos,.....	1,-
2. Capítulo II. Regimen Urbanís- tico del suelo,.....	2,-
3. Capítulo III. Normas de Edificación,.....	6,-
a). Ordenanza 1ª. Zona Industrial,.....	12,-
b). Ordenanza 2ª. Zona de Uso Terciario,.....	16,-
c). Ordenanza 3ª. Zona Verde Público,.....	19,-
d). Ordenanza 4ª. Zona de equipamiento Público,...	20,-
e). Ordenanza 5ª. Zona de servicios de interes público y social,.....	23,-
f). Ordenanza 6ª. Parques y Jardines,.....	25,-

VISADO

310 MAYO 1990

COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MADRID



-. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION

Y

DE SUS DETERMINACIONES .-

A).- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION .-

**1 .- Situación Urbanística actual del Polígono Industrial
Nº 26 "Matillas".-**

La Ordenación actual viene constituida por el Plan Parcial de Ordenación "Matillas", del Polígono 26 de las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares, aprobado definitivamente por Orde Ministerial de 18 de Septiembre de 1.981 y publicado en el B.O. de la Provincia de Madrid de 28 de Noviembre de 1.981 y la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares tramitada a instancia del Ayuntamiento para el cambio de la zonificación necesaria para el establecimiento del Polideportivo Municipal, aprobada definitivamente por la Comunidad de Madrid con fecha 29 de Octubre de 1.986.

COLEGIO OFICIAL DE
ARQUITECTOS DE MADRID

Los Estatutos y Bases de Actuación para la Constitución de la Junta de Compensación fueron aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares en el Pleno de 20 de Diciembre de 1.982 y constituida la Junta de Compensación fué inscrita en el Registro General de Entidades Urbanísticas colaboradoras del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo con fecha 10 de Febrero de 1.983, con el Número Registral 2.198.

El proyecto de Compensación para la reparcelación de los terrenos y cumplimiento de las cesiones obligatorias al Ayuntamiento de Alcalá de Henares , fué objeto de aprobación definitiva en el Pleno de 18 de Abril de 1.983, quedando cumplimentado con la inscripción en el Registro de la Propiedad de las nuevas fincas resultantes y formalizadas las cesiones.

El Proyecto de Urbanización fué presentado en el Ayuntamiento para su tramitación.

2 .- Incidencia en el Polígono de la Red viaria general
proyectada para el desarrollo de Alcalá de Henares.-

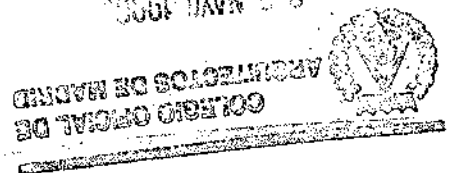
El Plan General viario previsto para Alcalá de Henares por la Comunidad de Madrid, establece un viario de sistemas generales de nueva creación que atraviesa el Polígono , lo que incide sobre su actual ordenación , motivando la urgente necesidad de resolver la disposición de los terrenos afectados en cooperación con los propietarios de los mismos y el Ayuntamiento.

3 .- Convenio Urbanístico .-

La Junta de Compensación concertó un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Alcalá de Henares que fué objeto de aprobación en el Pleno del Ayuntamiento celebrado el día 12 de Julio de 1.989.

En dicho Convenio Urbanístico, se concierta la obligación de redactar un Proyecto de Modificación del Plan Parcial del Polígono Nº 26 "Matillas" que recoja en sus determinaciones urbanísticas los cambios que son precisos realizar para adaptar la Ordenación actualmente vigente a la nueva situación factica.

Adjunto se acompaña copia del Convenio Urbanístico que constituye y fundamenta la justificación de la formulación de la presente Modificación del Plan Parcial.





Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares (Madrid)

Plaza de Cervantes, 12 - 28801 - Teléf.: 888 38 00 | 100. 1989

SERVICIO

PLANEAMIENTO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
N.º 554
SALIDA
REGISTRO GENERAL

Ref. JM/csm.

Participo a Vd., que el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el pasado día doce de julio adoptó acuerdo que literalmente dice lo que sigue:

"Por mi Secretario General Acctal., se da cuenta al Pleno del Dictamen de la Comisión de Planeamiento que dice lo que sigue:

Visto el Convenio Urbanístico a suscribir entre este Ayuntamiento y la Junta de Compensación del Polígono 26 "Matillas".

La Comisión de Planeamiento acuerda proponer al Excmo. Ayuntamiento Pleno la adopción del siguiente acuerdo:

la Aprobación del mencionado Convenio.

Facultar al Sr. Alcalde para la firma de cuantos documentos sean necesarios para la ejecución de este acuerdo.

En su vista el Pleno acuerda por unanimidad de los 26 Señores concejales asistentes a la Sesión, aprobar el Dictamen de la Comisión de Planeamiento y en consecuencia:

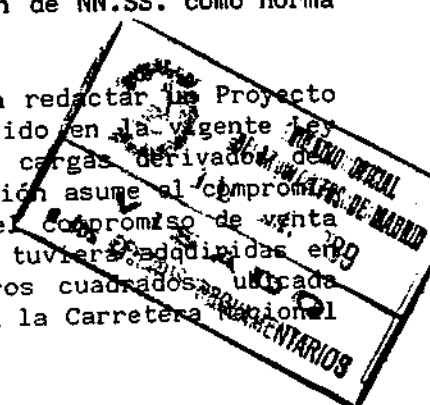
1.- Aprobar el Convenio Urbanístico a suscribir entre este Excmo. Ayuntamiento y la Junta de Compensación del Polígono 26 "Matillas", que consta de las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La Junta de Compensación, se compromete a redactar un Proyecto de modificación del Plan Parcial del Polígono número 26 "Matillas", que contenga en sus determinaciones urbanísticas las indicadas en el expositivo del presente Convenio, que el Ayuntamiento de Alcalá de Henares asume, y queda reflejado gráfica y numéricamente de modo orientativo, en el plano de ordenación y calificación que adjunto se incorpora al presente Convenio como parte integrante del mismo y en el que se contiene, las superficies del suelo edificable, alturas y volúmenes edificables para cada uso previsto, el cual no sobrepasa al establecido en el vigente Plan Parcial.

El Proyecto deberá presentarse para su tramitación antes del 15 de septiembre de 1.989 siendo sometido al Pleno del Ayuntamiento para su aprobación inicial, y ultimada la información pública, aprobación provisional. Previo informe de la Comunidad de Madrid, se someterá a aprobación definitiva en el Pleno del Ayuntamiento, siempre que la documentación aportada por los Promotores sea correcta y se haya producido al menos simultáneamente, la aprobación definitiva de la modificación de NN.SS. como norma de rango superior.

SEGUNDA.- La Junta de Compensación se compromete a redactar el Proyecto de Compensación para, de conformidad con lo establecido en la vigente Ley del Suelo, distribuir equitativamente los bienes y cargas derivadas del planeamiento, en el cual la propia Junta de Compensación asume el compromiso de asignar a los propietarios que han suscrito el compromiso de venta a la Sociedad italiana Fiat o a la propia Fiat, si tuvieran adquiridas en firme los terrenos en una parcela de cien mil metros cuadrados, ubicada junto al nuevo vial de Sistema General, con vuelta a la Carretera Regional





Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares (Madrid)

Plaza de Cervantes, 12 - 28801 - Teléf.: 888 33 00

SERVICIO

PLANEAMIENTO

y a la Avenida de los Reyes Católicos, y el resto que le corresponda en la reparcelación se le adjudicará en finca independiente de la anterior.

En el mismo se cederán gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos del vial de Sistema General de nueva creación, así como la zona de ampliación del Polideportivo Municipal, ubicando en dicha cesión los terrenos de equipamiento social y comercial que eran propiedad de la Junta de Compensación y que pasan a ser de propiedad municipal.

La cesión se completa con la nueva zona verde indicada en la exposición de motivos y los pasos peatonales de comunicación entre la carretera Nacional-II y la Avenida de los Reyes Católicos.

El resto del suelo que con las nuevas determinaciones del Plan Parcial queda con la calificación de industrial privado y terciario y se distribuirá a los propietarios afectados, respetándose la ubicación de las industrias existentes, manteniéndose su propiedad en la forma actual, con sus cargas y edificabilidades.

Las fincas propiedad de la Junta de Compensación existentes actualmente, pasarán a ser adjudicadas entre los propietarios con participación en las mismas en función de sus coeficientes de propiedad.

El Proyecto de Compensación se elevará al Ayuntamiento por la Junta de Compensación para su aprobación definitiva, en el mes siguiente a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

TERCERA.- La Junta de Compensación se compromete a presentar la modificación del Proyecto de Urbanización para adecuarlo a las nuevas determinaciones urbanísticas en el mes de octubre de 1.989, el cual se tramitará simultáneamente al Plan Parcial.

CUARTA.- El Ayuntamiento de Alcalá de Henares al objeto de facilitar y promover la puesta en funcionamiento lo antes posible de las industrias del Polígono, se compromete a conceder licencia de obras para su realización simultánea con el Proyecto de Ejecución en la urbanización, siempre que se cumplan los requisitos y condiciones establecidas en el artículo 83.3 de la Ley del Suelo y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

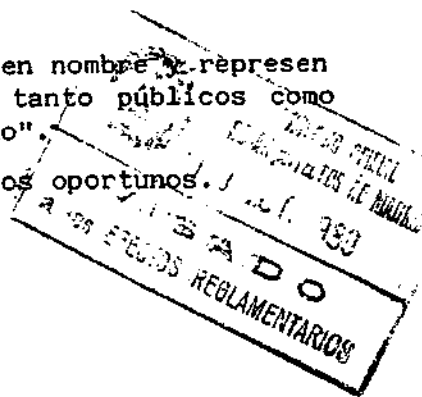
QUINTA.- El Ayuntamiento de Alcalá de Henares se compromete a mantener las determinaciones urbanísticas del presente Convenio y los instrumentos de desarrollo y ejecución del mismo Plan Parcial de Ordenación, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares en elaboración.

2.- Facultar al Sr. Alcalde-Presidente para que en nombre y representación del Ayuntamiento suscriba cuantos documentos tanto públicos como privados sean precisos en ejecución del presente acuerdo".

Lo que tengo el honor de comunicarle a los efectos oportunos.

Alcalá de Henares, 10 de agosto de 1.989.

El Secretario General,



B. Honorio Gomez

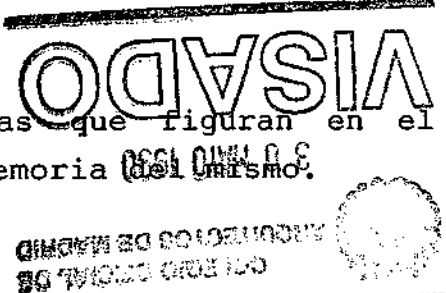
Presidente Junta de Compensación del Polígono 26 "Matillas".

c/ A. Toral 70

B) .- DELIMITACION .-

El ámbito territorial del presente Plan Parcial se ajusta a todos sus límites a los establecidos para el Polígono nº 26 "Matillas" sin ninguna alteración ni modificación , siendo su superficie total la existente de 580.856 m2.

C) .- CARACTERISTICAS NATURALES, GEOLOGICAS, GEOTECNICAS Y TOPOGRAFICAS .-

Subsisten las mismas características que figuran en el vigente Plan Parcial remitiéndonos a la Memoria ~~del mismo~~. 

D) .- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES .-

Actualmente el Polígono esta formado por fincas reparceladas inscritas en el Registro de la Propiedad.

Es de resaltar la existencia del Polideportivo Municipal en terrenos cedidos gratuitamente en ejecución del Planeamiento vigente.

Continúan funcionando las industrias de las sociedades TUCKER, S.A. y LA LECHERA de Alcalá, S.A., así como un ventorro en regimen de arrendamiento.

E) .- SITUACION ACTUAL DE LA PROPIEDAD DEL SUELO .-

Al momento de redactar la Modificación del Plan Parcial la totalidad de los propietarios de terrenos estan adheridos a la Junta de Compensación, tratándose de fincas ya reparceladas y por ello son superficies netas edificables, independientes de los viales, zonas de cesión y terrenos adjudicados a la Junta de Compensación.

En ejecución del Convenio Urbanístico la parcelación existente tendrá que sufrir modificación al objeto de asumir las nuevas cesiones de terrenos y las alteraciones de las determinaciones urbanísticas objeto de modificación.

-. RELACION DE PROPIETARIOS Y FINCAS .-

<u>PARCELAS:</u>	<u>PROPIETARIOS:</u>	<u>SUPERFICIE:</u>	<u>COEFICIENTE EN LA JUNTA DE COMPENSACION:</u>
A 3 -	FIAT AUTO ESPAÑA, S.A.	3.804,326 m2.	1,398,-
A 4 -	"	4.136,00 m2.	1,520,-
A 5 -	"	4.161,597 m2.	1,529,-
A 6 -	"	8.297,597 m2.	3,048,-
A 7 -	"	2.707,94 m2.	0,995,-
A 8 -	"	5.688,52 m2.	2,090,-
A 9 -	"	5.688,52 m2.	2,090,-
B 1 -	"	3.721,50 m2.	1,367,-
B 2 -	"	3.752,35 m2.	1,378,-
B 3 -	"	4.425,276 m2.	1,626,-
B 4 -	"	4.425,276 m2.	1,626,-
B 5 -	"	4.425,276 m2.	1,626,-
B 6 -	"	4.425,276 m2.	1,626,-
B 7 -	"	4.425,276 m2.	1,626,-
B 8 -	"	4.425,276 m2.	1,626,-
C 1 -	"	4.266,86 m2.	1,568,-
C 2 -	"	4.360,50 m2.	1,602,-

<u>PARCELAS:</u>	<u>PROPIETARIOS:</u>	<u>SUPERFICIE:</u>	<u>COEFICIENTE EN</u> <u>LA JUNTA DE COMPENSACION:</u>
C 3 -	FIAT AUTO ESPAÑA, S.A.	5.440,05 m2.	1,999,-
C 4 -	"	2.876,51 m2.	1,057,-
C 5 -	"	2.876,05 m2.	1,057,-
C 6 -	"	2.876,05 m2.	1,057,-
C 7 -	"	2.876,05 m2.	1,057,-
C 8 -	"	2.876,05 m2.	1,057,-
C 9 -	"	2.876,05 m2.	1,057,-
C 10 -	"	1.694,00 m2.	0,622,-
C 15 -	"	3.458,29 m2.	1,270,-
C 16 -	"	3.458,29 m2.	1,270,-
C 17 -	"	3.458,29 m2.	1,270,-
C 18 -	"	3.458,29 m2.	1,270,-
C 19 -	"	3.458,29 m2.	1,270,-
C 20 -	"	3.458,29 m2.	1,270,-
TOTAL FIAT AUTO ESPAÑA, S.A. -		122.276,916 m2.	44,924,-
B 9 -	GLAXO PROPERTIES LIMITED	8.746,65 m2.	3,213,-
C 21 -	"	7.063,00 m2.	2,595,-
D 1 -	"	18.110,16 m2.	6,654,-
D 2 -	"	1.445,04 m2.	0,531,-
TOTAL GLAXO PROPERTIES LIMITED. -		35.364,85 m2.	12,993,-
B 10 -	MATILLAS, S.A.	10.756,94 m2.	3,952,-
D 4 -	"	1.281,41 m2.	0,471,-
D 5 -	"	3.753,98 m2.	1,379,-
D 6 -	"	11.336,51 m2.	4,165,-
D 7 -	"	8.298,89 m2.	3,049,-
D 8 -	"	8.171,50 m2.	3,002,-
E 1 -	"	11.318,03 m2.	4,158,-
E 6 -	"	2.619,22 m2.	0,962,-
TOTAL MATILLAS, S.A. -		57.536,48 m2.	21,138,-

<u>PARCELAS:</u>	<u>PROPIETARIOS:</u>	<u>SUPERFICIE:</u>	<u>COEFICIENTE EN</u> <u>LA JUNTA DE COMPENSACION:</u>
C 12 -	LAHER, S.A.	2.071,18 m2.	0,761,-
C 13 -	"	4.142,36 m2.	1,522,-
C 14 -	"	2.071,18 m2.	0,761,-
E 3 -	(proindiviso)	8.461,00 m2.	3,108,-
TOTAL LAHER, S.A.-		16.745,72 m2.	6,152,-
C 11 -	Da. MODESTA JUANA HERNANDEZ MACIAS.	1.675,87 m2.	0,616,-
E 4 -	CENTRAL LECHERA ALCALA, S.A.	7.686,93 m2.	2,824,-
E 5 -	LA ORUGA, S.A.	3.228,03 m2.	1,186,-
E 7 -	TABLESTACAS Y PILOTES, S.A.	1.673,32 m2.	0,615,-
E 8 -	FEDERICO GARCIA ALONSO	5.393,51 m2.	1,982,-
E 9 -	SISTEMAS DE FIJACION TUCKER, S.A.	629,41 m2.	0,231,-
E 10 -	"	5.224,64 m2.	1,919,-
E 11 -	"	2.948,62 m2.	1,083,-
E 12 -	"	670,35 m2.	0,246,-
E 13 -	"	644,76 m2.	0,237,-
E 14 -	"	2.018,73 m2.	0,742,-
TOTAL TUCKER, S.A.-		12.136,51 m2.	4,458,-
D 3 -	JUNTA DE COMPENSACION POLIGONO. 26 "MATILLAS".	602,014 m2.	0,221,-
E 2 -	"	3.153,30 m2.	1,158,-
E 3 -	"	4.717,15 m2.	1,733,-
E C -	"	4.646,85 m2.	
E D -	"	9.293,70 m2.	
E S -	"	4.646,85 m2.	
TOTAL JUNTA DE COMPENSACION.-		27.059,864 m2.	3,112,-

<u>PARCELAS:</u>	<u>PROPIETARIOS:</u>	<u>SUPERFICIE:</u>	<u>COEFICIENTE EN</u> <u>LA JUNTA DE COMPENSACION:</u>
A 1 -	AYTº.DE ALCALA DE HENARES.	18.800,00 m2.	
A 2 -	"	11.443,40 m2.	
EQ 1 -	"	4.930,00 m2.	
EQ 2 -	"	6.687,12 m2.	
ZV 1 -	"	20.248,40 m2.	
ZV 2 -	"	66.880,00 m2.	
ZV 3 -	"	14.351,60 m2.	
ZV 4 -	"	21.437,00 m2.	
ZV 5 -	"	2.960,00 m2.	
ZV 6 -	"	2.720,00 m2.	
ZV 7 -	"	5.345,00 m2.	
VIALES.	"	114.275,48 m2.	

TOTAL AYUNTAMIENTO .-

290.078,00 m2.

SUPERFICIE TOTAL DEL POLIGONO: 580.856,00 m2.

100,-

SUPERFICIES DE SISTEMA GENERAL

Viario Nacional II y zona de protección.....	31.560,00 m2
Nuevo viario que atraviesa el polígono(Carretera).....	19.533,00 m2
Zona verde ZV3.....	128.564,00 m2
<u>TOTAL SISTEMAS GENERALES.....</u>	<u>179.657,00 m2</u>

Resto de superficie a ordenar

580.856 - 179.657,00 = 401.199,00 m2

F) .- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL.-

En cumplimiento del Convenio Urbanístico, se ha recogido el vial de sistema general (que figura en la documentación grafica con la denominación de Carretera), siguiendo los criterios indicados por los Servicios Técnicos de la Administración.

Los usos lucrativos, quedan establecidos en tres manzanas con las siguientes características:

M-1 ., con una superficie de 29.355,33 metros cuadrados y un volumen edificable de 125.548,90 metros cubicos. Su uso predominante es industrial. En esta manzana esta ubicada la industria existente TUCKER, S.A.

M-2 ., Con una superficie de 203.965,67 metros cuadrados y un volumen edificable de 841.150,93 metros cubicos. Su uso predominante es industrial . En esta manzana esta ubicada la industria existente CENTRAL LECHERA de Alcalá, S.A.

M-3 ., Con una superficie de 33.220 metros cuadrados y volumen edificable de 180.000 metros cubicos. Su uso predominante es terciario.

Los terrenos de cesión son los siguientes:

ZV1 - Con una superficie de 3.952 metros cuadrados y un volumen edificable de 450 metros cubicos destinada sistemas de espacios libres de dominio y uso público de Plan Parcial.

ZV2 - Con una superficie de 40.688 metros cuadrados y un volumen edificable de 3.661,92 metros cubicos destinada a sistemas de espacios libres de dominio y uso público de Plan Parcial.

- ZV3 - Con una superficie de 128.564, metros cuadrados y un volúmen edificable de 11.570,76 metros cubicos destinada a zonas verdes de domicilio público admitiéndose al Norte del Arroyo Camarmilla el uso deportivo.
- ZU4 - Con una superficie de 2.815,56 metros cuadrados y un volúmen edificable de 240,00 metros cubicos, destinada a sistemas de espacios libres de domicilio y uso público del Plan Parcial.
- C - Con una superficie de 4.125 metros cuadrados y un volúmen edificable de 8.662,50 metros cubicos destinado a equipamiento comercial del Plan Parcial.
- S - Con una superficie de 4.125 metros cuadrados y un volúmen edificable de 8.662,50 metros cubicos destinado a equipamiento social del Plan Parcial.
- D-1 - Con una superficie de 8.250 metros cuadrados y un volúmen edificable de 4.125 metros cubicos destinado a parque deportivo de Plan Parcial.
- D-2 - Con una superficie de 24.143 metros cuadrados y un volúmen edificable de 12.071,50 metros cuadrados destinado a zona de reserva para ampliación zona deportiva Municipal.
- Viales y sendas peatonales públicas con una superficie de 46.613 metros cuadrados.

Criterios seguidos en la Zonificación.

La ubicación de las diferentes zonificaciones se ha elevado a acabo de acuerdo con las indicaciones de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento y para cumplimentar las directrices de la política municipal, reflejada en el Convenio Urbanístico.

Equipamiento General Público.

De conformidad con los criterios municipales de zonificación se ha concentrado el equipamiento general público del Polígono de forma que resulte una unidad de conjunto.

Estudio y cuantificación de superficies destinadas a Sistemas Generales interiores y parcelas edificables.

El Polígono 26 "Matillas" tiene una superficie total de 580.856 m2. de superficie, sinque la nueva Ordenación que contempla la Modificación propuesta, altera la delimitación del polígono, por lo que se mantiene la indicada superficie como base de sus determinaciones urbanísticas.

Tales determinaciones vienen condicionadas por las existente en el vigente Plan Parcial de Ordenación que se mantienen en todo aquello que no sufre alteración por las establecidas en el Convenio Urbanístico que da lugar a la redacción de la presente Modificación del Plan Parcial.

En la Ordenación que se propone se destina a Sistemas Generales la superficie de 179.657 m2. que representa un porcentaje sobre la totalidad del polígono del 30,93%. Estos terrenos como consecuencia de la ejecución del vigente Plan Parcial fueron objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Alcalá de Henares a través del Proyecto de Compensación y se encuentra inscripto en el Registro de la Propiedad la titularidad dominical del Ayuntamiento que tomó posesión de los mismos destinándola a Polideportivo Municipal.

Al descontar de la superficie total del polígono de 580.856 m2. los Sistemas Generales indicados de 179.657 m2. resulta una superficie de 401.199 m2. sobre la que se opera para el desarrollo de la normativa urbanística, con la siguiente distribución:

Con destino a zonas verdes de sistemas interiores se califican 47.455,56 m2. de superficie que representa un porcentaje del 11,82%.

Con destino a equipamiento comercial de Plan Parcial, se califican 4.125 m2 de superficie que representa un porcentaje del 1,03 %.

Con destino a equipamiento social de Plan Parcial se califican 4.125 m2. de superficie que representa un porcentaje del 1,03%.

Con destino a parque deportivo de Plan Parcial se califican 8.250 m2. que representan un porcentaje de 2,06%.

Con destino a zona de reserva para la ampliación de zona deportiva Municipal se califican 24.143 m2 de superficie que representa el 6,02%.

Con destino a Viales públicos y sendas peatonales se califican la superficie de 43.046.64 m2 que representa el 10,73% y se mantiene el cauce del Arroyo Bañuelos con un ancho de 8 m. y una superficie de 2.800 m2 que representa el 0,70%.

Con parcelas edificables o suelo lucrativo del plígono quedan calificados en uso industrial 233.321 m2 de superficie que representa el 58,15% y en uso terciario 33.220 m2 que representa el 8,28%.

Así mismo, se crean cinco centros de transformación, con una superficie de 712,80 m2 que representa el 0,18%.

Las referidas determinaciones urbanísticas que contempla la modificación del Plan Parcial del Polígono nº 26 "Matillas" que se encuentran reflejadas prácticamente en el plano nº 7, cumple en exceso los porcentajes establecidos en la Ley del Suelo, Reglamentos para su aplicación y demás normas complementarias aplicables entre ellas las vigentes NNSS de planeamiento de Alcalá de Henares y documentación del Avance del Plan General de Ordenación teniendo como fundamentación del exceso de cesiones sobre la normativa aplicable, la libre voluntad de los propietarios del polígono promotores de la modificación del Plan Parcial concertada con el Ayuntamiento de Alcalá de Henares en el Convenio Urbanístico.

Las nuevas cesiones de terrenos que contempla la presente modificación del Plan Parcial del Polígono 26, que se viene a añadir a los ya efectuados en ejecución del vigente Plan Parcial, se materializarán y formalizarán a través del Proyecto de Compensación que presentará la Junta de Compensación en aplicación del Convenio Urbanístico.

G) .- TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LA RED DE COMUNICACIONES, SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES, ZONAS DE PROTECCION DE LA RED VIARIA Y PREVISION DE APARCAMIENTOS .-

-. RED DE COMUNICACIONES .-

En la documentación gráfica, Plano nº 8 de Alineaciones y Rasantes quedan recogidas las que se establecen en la modificación efectuada, reflejándose los retranqueos a viales en cada una de las manzanas previstas en la Ordenación.

En los Planos nº 9 y 10, esquemas de circulación y transporte, calles, aparcamiento y alumbrado público se especifican los diferentes componentes de la circulación prevista tanto de vehículos como de personas, señalización, giros, limitaciones de velocidad, etc.

Se recoge igualmente las dimensiones de anchos de los diversos viales, aceras y aparcamientos en superficie.

La prevision de aparcamientos en superficie figura reflejada en el Plano nº 10, estando prevista las siguientes plazas:

-. Prolongación Avda. de los Reyes Católicos,	183,-
-. Vial de servicio en la carretera de nuevo trazado,	96,-
-. Camino del Juncal ,	79,-
	<hr/>
TOTAL .-	358,-

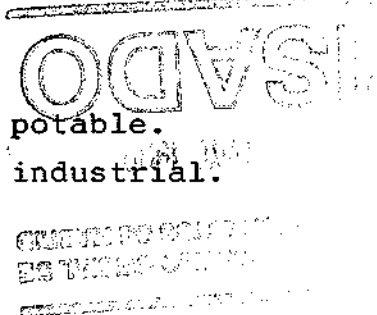
Resultando 358 Plazas proyectadas en superficie y el resto de las Plazas necesarias al Polígono se situarán dentro de cada parcela y proporcional a la edificabilidad.

Se reserva el 2 % de Plazas para minusvalidos.

H) .- CARACTERISTICAS Y TRAZADOS DE LAS REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS, ALCANTARILLADO, ENERGIA ELECTRICA Y TELEFONICA .-

Se mantienen las establecidas en el Plan Parcial vigente, quedando reflejados sus esquemas en la documentación gráfica planos números:

- 12 - Esquema de Alcantarillado.
- 13 - Esquema de distribución de agua potable.
- 14 - Esquema de distribución de agua industrial.
- 15 - Esquema de Red eléctrica.
- 16 - Esquema de Red de telefonía.



I) .- PLAN DE ETAPAS PARA LA REALIZACION DE LAS OBRAS DE LA URBANIZACION.-

Se establece una sola etapa para la ejecución de las obras de urbanización a ejecutar de forma inmediata a la aprobación del Proyecto de Urbanización con un plazo estimado de duración de su realización de dieciocho meses.

Las obras de urbanización serán de ejecución simultanea a las de edificación de conformidad con la estipulación cuarta del Convenio Urbanístico con los requisitos y condiciones establecidas en el Artículo 83.3. de la Ley del Suelo y 41 del Reglamento de Gestion Urbanística.

J) .- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.-

Siendo el sistema de actuación del Plan Parcial el de Compensación, los propietarios del Polígono realizarán a su costa los gastos precisos para la urbanización del Polígono.

En el Proyecto de Urbanización en tramitación en el -

Ayuntamiento se reflejan las diferentes partidas de las obras a realizar de forma concreta en el presupuesto de ejecución material, por importe de 503.939.527,- Ptas., aun cuando deberá rectificarse dicho proyecto de urbanización para adaptarlo a la Modificación del Plan Parcial propuesto, los cálculos estimativos hacen coincidir con dicho importe el coste de la urbanización, al quedar compensada la reducción de viales de plan parcial a cargo de la Junta de Compensación con la elevación del costo por el transcurso del tiempo.

En consecuencia el costo estimativo del Proyecto de urbanización es el de 503.939.527,- Pesetas.

La financiación de los gastos que comporta la ejecución del Planeamiento previsto en el presente Plan Parcial se realizará con cargo a la Junta de Compensación de acuerdo con las cuotas que se establezcan conforme al programa de inversiones según sea necesario y se acuerde por el órgano rector de la Junta de Compensación.

La solvencia y capacidad económica de los propietarios de terrenos del Polígono agrupados en gestión común en la Junta de Compensación es suficiente para atender a los costos de ejecución del Plan Parcial propuesto.

ANALISIS PRESUPUESTARIO. POR PARTIDAS Y ESTUDIO DE VIABILIDAD DE OTROS COSTOS E INGRESOS ESTIMADOS EN EL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

La Junta de Compensación del polígono, en cumplimiento del artículo 126 de la vigente Ley del Suelo realizará a su costa la urbanización del polígono con cargo a los propietarios de terrenos incorporados a la misma, que como queda acreditado en la documentación de la presente Modificación del Plan Parcial está constituida por el 100% de los integrantes del mismo.

Esta circunstancia de contar con el compromiso formalizado de asumir la obligación de urbanizar el polígono por todos los propietarios y de tratarse de sociedades de reconocida solvencia acredita la viabilidad de su ejecución.

Los presupuestos por partidas del Proyecto de Urbanización Modificado son los siguientes:

Explanación, pavimentación y red de bocas de riego.	182.276.833 Pts.
Saneamiento	30.691.724 "
Red de distribución de agua	79.548.253 "
Red de distribución de energía Eléctrica.	108.231.657 "
Red distribución alumbrado público..	34.305.737 "
Red de Canalizaciones Telefónicas ..	17.069.032 "
Parques y Jardines	44.828.372 "
Seguridad e Higiene	6.987.919 "

El suelo lucrativo del polígono queda constituido por 268.255 m² de superficie.

Valorando a razón de 3.125 pesetas el metro cuadrado de dicho suelo, resulta un valor estimado de 838.296.080 pesetas el atribuido a la propiedad privada resultante de la Ordenación.

Los costos de urbanizar se han fijado en 503.939.527 Pts, que representan una repercusión por metro cuadrado de 1.878 pesetas.

Añadiendo a dichos costos de urbanización los Gastos Generales, Honorarios, Licencias, Imprevistos, etc, que se estiman en 151.181.860 Pts, resulta un presupuesto total de Gestión de la ejecución de la Ordenación propuesta de un importe total de 655.121.387 Pts.

Si al valor del suelo cifrado en 838.296.080 Pts, se le incorpora el del coste de su Urbanización y Gestión Urbanística cifrado en --- 655.121.387 Pts, resulta un total de 1.493.417.467 Pts. de valor resultante del suelo urbanizado apto para la edificación.

Al objeto de precisar el cálculo de su viabilidad operativa se incrementa tal valor en un 20% con lo que resultaría un valor total de comercialización del polígono resulta 1.792.100.960 Pts.

El referido estudio pone de manifiesto la viabilidad del Estudio Económico Financiero de la Ordenación propuesta, al resultar un valor final dentro de la comercialización normal del suelo industrial de estas características, por lo que queda justificada su viabilidad.

K).-DOCUMENTACION GRAFICA DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL.-

En la redacción de los diferentes planos que constituyen la documentación gráfica del presente Plan Parcial que modifica al actualmente vigente, se han seguido los criterios contenidos en el mismo, con las solas alteraciones derivadas de las nuevas determinaciones urbanísticas que obligarán a la modificación de su contenido.

La documentación gráfica se compone de dos tipos de planos:

.- DE INFORMACION:

1 - Plano de las NNSS de Alcalá de Henares escala 1:10.000

- 2 - Plano topográfico actual. Escala 1:2.000.
- 3 - Plano catastral del Polígono. Escala 1:5.000.
- 4 - Plano de estado actual de propiedades.
Escala 1:2.000.
- 5 - Plano de zonificación y ordenación del Plan Par-
cial vigente . Escala 1:2.000.
- 6 - Plano de alineación y rasantes del Plan Parcial
vigente . Escala 1:2.000.

- . DE ORDENACION :

- 7 - Plano de zonificación y ordenación. Escala
1:2.000.
- 8 - Plano de alineaciones y rasantes. Escala 1:2.000.
- 9 - Plano de esquema de circulación y transporte
público . Escala 1:2.000.-
- 10 - Plano de esquema de calles, aparcamientos y alum-
brado público. Escalas 1:200 y 1:500.
- 11 - Plano de esquema de alumbrado público. Escala
1:2.000.
- 12 - Plano de esquema de alcantarillado. Escala 1:2.000.
- 13 - Plano de esquema de distribución de agua potable.
Escala 1:2.000.
- 14 - Plano de esquema de distribución de agua industrial.
Escala 1:2.000.
- 15 - Plano de esquema de red eléctrica. Escala 1:2.000.
- 16 - Plano de esquema de red de telefonía. Escala
1:2.000.

L) .- ANEXO A LA MEMORIA .-

(Cumplimentando lo dispuesto en el Artículo 58.3 y 64 del Reglamento de Planeamiento).

1 .- Justificación de la necesidad de la Urbanización.-

El Polígono 26 de las Normas Complementarias y Subsidiarias objeto del presente Plan Parcial de Ordenación titulado MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL POLIGONO 26 "MATILLAS", ALCALA de HENARES, tiene en la actualidad cumplimentado todos los instrumentos jurídicos urbanísticos exigidos por la Ley del Suelo de Planeamiento, Gestión y Ejecución, a falta de la aprobación del Proyecto de Urbanización presentado para su tramitación en el Ayuntamiento y la ejecución del mismo.

La modificación del viario general de Alcalá de Henares y la incidencia de ser el Polígono atravesado por una vía de sistema general que altera la situación actual, es causa justificativa de la Modificación del Planeamiento Parcial y de la redacción del mismo, facilitando su ejecución y el establecimiento de industrias que tienen proyectada de forma inmediata su puesta en funcionamiento en las parcelas del Polígono.

Con ello se completa la trama urbana conexiando el casco de la población, con el Polígono industrial de Ibelsa.

2 .- Relación de propietarios afectados con su nombre, apellidos y dirección .-

PROPIETARIOS.-

- FIAT AUTO ESPAÑA, S.A.
- GLAXO PROPERTIES LIMITED.
- MATILLAS, S.A.
- LAHER, S.A.

DIRECCION.-

- Paseo de la Habana, 74
- Lagasca, 106.
- Agastia, 73.
- Fernandez de la Hoz, 60.

PROPIETARIOS.-

- .Dña. Modesta Juana Hernandez Macias.
- . CENTRAL LECHERA DE ALCALA, S.A.
- . LA ORUGA, S.A.
- . TABLESTACAS Y PILOTES, S.A.
- . D. Federico García Alonso
- . Sistemas de Fijación TUCKER, S.A.
- . Junta de Compensación POLIGONO 26 "MATILLAS"
- . Excmo. AYTº. de Alcalá de Henares

DIRECCION.-

- . Avda. de la Constitución, 36 (Torrejon de Ardoz).
- . Ctra. N-II. km. 27.100 Alcalá de Henares.
- . Fortuny, 51
- . Ctra. de Bayona, 71 Vigo (Pontevedra)
- . Cuesta de San Vicente, 16
- . Ctra. N-II km. 26.700 Alcalá de Henares.
- . C/ Atocha, 70.
- . Plaza de Cervantes, 1 Alcalá de Henares.

3.- Determinaciones expresadas en el Artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.-

3.1.- Modos de ejecución de las obras de urbanización señalando el sistema de actuación :

El sistema de actuación es el de Compensación.

La Junta de Compensación constituida, ejecutará a su costa las obras de urbanización que podrá ser por adjudicación directa, concurso o subasta.

3.2.- Compromisos a contraer entre el Urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquel y los futuros Propietarios:

El Convenio Urbanístico concertado entre el Ayuntamiento de Alcalá de Henares y la Junta de Compensación cuyo

texto figura incorporado a la documentación del Plan Parcial contiene los compromisos constraídos que será respetados por los actuales propietarios y en caso de transmisión de la propiedad quedarán obligados a subrogar en los mismos a los nuevos adquirentes.

3.3.- Plazos de ejecución de las obras de Urbanización e implantación de los servicios en su caso.

Fijación de los siguientes plazos.

VISADO

Para cumplimentar el apartado F. de la Ley de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, conviene recoger el estado actual de su desarrollo.

La presente modificación del Plan Parcial, no debe presentar proyecto de Estatutos de Bases de Actuación, al no modificar la delimitación del Polígono y estar constituida e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Administración la Junta de Compensación del Plígono nº 26 "Matillas".

Se establece únicamente un polígono y una única etapa de ejecución de la Urbanización por lo que se realizará en un solo plazo, con una duración de 18 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

De acuerdo con el Convenio Urbanístico firmado se presentarán simultáneamente el Proyecto de Compensación y urbanización antes del 31 de Octubre de 1.989.

En el plazo de un mes, una vez acabada la urbanización del Polígono se solicitará la recepción del mismo por parte del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, que deberá dentro del plazo de tres meses a la recepción provisional de las obras de urbanización, si las mismas estuviesen de acuerdo con el proyecto correspondiente.

Recibidas provisionalmente las obras de urbanización, procederá su recepción definitiva dentro del plazo de los dos años siguientes de acuerdo con la reparaciones ordenadas por la Administración si las hubiera.

3.4.- Conservacion de la Urbanización.

Ejecutada la urbanización y recepcionadas las obras por la Corporación Municipal la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de la misma, será a cargo de los Propietarios del Polígono, que a tal efecto constituirán una Entidad Urbanística de conservación.

4.- Garantias del exacto cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6 por ciento del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecuciones de las obras de urbanización.

El coste previsto para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización se cifra en la cantidad de 503.939.527 Ptas.

Al estar presentado en el Ayuntamiento el Proyecto de Urbanización por esa misma cantidad con los avales correspondientes del 6 por ciento, queda cumplimentada las garantías exigidas por la Ley.

Sistesis de la memoria con la cuantificación de usos, superficies edificabilidad y volúmenes.

Parcelas de cesión al Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

<u>Parcela</u>	<u>Usos.</u>	<u>Superficie.</u>	<u>Volumen.</u>
ZV.1.	Espacios libres de dominio y uso público de Plan Parcial.	3.952,00 m2	450,00m3
ZV.2	"	40.688,00 m2	3.661,92m3
ZV.3.	Zonas verdes de dominio público. Sistemas Generales.	128.564,00 m2	11.570,76m3
ZV.4	Zonas verdes de dominio y uso público del Plan Parcial.	2.815,56 m2	240,00m3
C.	Equipamiento comercial del Plan Parcial.	4.125,00 m2.	8.662,50m3
S.	Equipamiento social del Plan Parcial.	4.125,00 m2	8.662,50m3
D.1.	Parque Deportivo de Plan Parcial.	8.250,00	4.125,00m3
D.2.	Reserva para ampliación zona deportiva municipal.	24.143,00 m2	12.071,50m3
A.	Arroyo Bañuelos.	2.800,00 m2	-
V.	Viales y sendas peatonales.	94.139,64 m2	-
<u>TOTAL CESIONES.....</u>		<u>313.602,20 m2</u>	<u>94.444,18m3</u>

Es preciso aclarar que la obligación de ceder el 10% de aprovechamiento medio, fué cumplida por la Junta de Compensación en el primer Proyecto de Compensación aprobado definitivamente el 18 de abril de 1.983, en el que se cedió al Ayuntamiento de Alcalá de Henares y quedó inscrito en el Registro de la Propiedad y sus terrenos incorporándose patrimonio Municipal.

Manzanas de usos lucrativos privados:

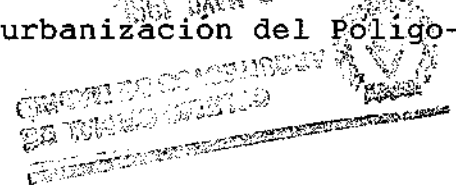
<u>Manzana</u>	<u>Usos</u>	<u>Superficie</u>	<u>Volúmen</u>
M1	Industrial	29.353,33 m2	125.548,90 m3
M2	"	203.965,67 m2	841.150,93 m3
M3	Terciario	33.220,00 m2	180.000,00 m3
CT1	Centros de transformación de energía eléctrica.	142,56 m2	-
CT2	"	142,56 m2	-
CT3	"	142,56 m2	-
CT4	"	142,56 m2	-
CT5	"	142,56 m2	-
<u>TOTAL ...</u>		<u>270.704,58 m2</u>	<u>1.146.699,83 m3</u>

OSG: OAYN D E
GOBIERNO DE COLOMBIA
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
BOGOTÁ

5.- Medios económicos de los promotores de la urbanización, con indicación de los recursos propios y fuentes de financiación.-

Los promotores de la urbanización son como queda dicho los propietarios de los terrenos del Polígono agrupados y constituidos en Junta de Compensación.

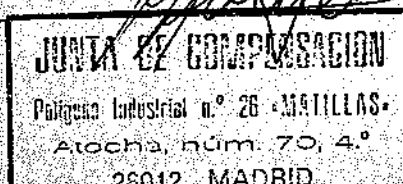
Por la propia naturaleza del Sistema de Compensación, responderán las propiedades del Polígono de las cargas inherentes a la Urbanización del mismo, quedando gravadas con carga real al pago de la cantidad que corresponda a cada finca en el presupuesto previsto de los costes de urbanización del Polígono.



Con todo lo anteriormente expuesto en ésta Memoria cree el técnico que suscribe suficientemente desarrollado la Modificación del Plan Parcial de Ordenación del Polígono 26 "Matillas" de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Alcalá de Henares.

Madrid, 20 de Abril de 1.990

Por la Junta de Compensación,



El Arquitecto,

-. ORDENANZAS .-

-. POLIGONO INDUSTRIAL Nº 26 "MATILLAS" .-

ALCALDIA

30 MARZO 2010

SECRETARIA DE PLANEACION
10/03/2010



- . O R D E N A N Z A S . -

- . CAPITULO I . -

GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS . -

ARTº 1º Definición. -

Las presentes Ordenanzas desarrollan las determinaciones y condiciones urbanísticas del Polígono nº 26 "Matillas" con Uso Industrial y Terciario de acuerdo con el Convenio suscrito con el Ayuntamiento y de acuerdo con las Normas Subsidiarias en lo que respecta a previsiones máximas y mínimas establecidas en el Cuadro de Condiciones del Capítulo V.

Las presentes Ordenanzas se ajustan en su desarrollo a lo especificado en el Artº. 61 del Reglamento de Planeamiento en cuanto que reglamentan el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y contemplan toda la documentación que se exige en dicho texto legal.

Asimismo se recoge en su totalidad la documentación exigida respecto a los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua y saneamiento para los Planes Parciales de Ordenación según Acuerdo de COPLACO, de 24 -Abril-1.978.

La terminología de conceptos del Plan se adapta a la empleada por la documentación de las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares, redactado por COPLACO en todas sus determinaciones de la Edificación y Capítulo Segundo del Texto Refundido de las mismas en cuanto a Normas para redacción de Planes Parciales.

-. CAPITULO II .-

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO .-

ARTº. 2º Calificación del Suelo con expresión detallada de los usos pormenorizados.-

1. El suelo que trata de ordenarse a través de este Plan Parcial está destinado a Uso Industrial con tipología IU-2 (Industria de pisos), y Terciario excluyendo las grandes superficies comerciales de acuerdo con el Convenio suscrito.

2. Uso Industrial IU-2 .

La superficie con este uso de carácter privado está zonificada en el Plano nº 7 (Zonificación y Ordenación), integrado por Manzanas denominadas M con subíndices.

3. Uso Terciario .

La superficie con este uso de carácter privado está zonificada en el Plano Nº 7 (Zonificación y Ordenación) en una sola Manzana.

4. Uso de Equipamiento General Público (EQ-2) (ES-2).

Comprende los espacios destinados a instituciones y edificios de equipamiento comunitario e instalaciones y servicios urbanos de abastecimiento, comunicación, etc.

Cuadro de Tipos de las Normas Subsidiarias para el Polígono 26 con el porcentaje indicado del 2 % para equipo de Sistema General.

5. Usos de Servicios de Interes Público y Social .

Comprende los espacios destinados a parque deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social de acuerdo con lo determinado en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Artº.11.2.

6. Uso de Verde Público de Sistema General

Comprende los espacios destinados a Verde Público de acuerdo con la ubicación orientativa del plano de Zonificación de las Normas Subsidiarias y con el porcentaje indicado en el Capítulo V - Cuadro de Tipos de las citadas Normas (15 %).

7. Uso de Parques y Jardines Públicos .

Están determinados por los espacios destinados a este fin de acuerdo con el porcentaje indicado por el Artº. 13-b, de la Ley del Suelo y 45-c del Reglamento de Planeamiento (10 %).

Cumpliendo los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos industriales en cuanto a las zonas indicadas en el Artº. 3 y 4 y porcentajes del Artº. 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

ARTº. 3º Estudio de Detalle.-

Redacción .-

Cuando en función del desarrollo de las previsiones de las distintas Manzanas en que se divide el Polígono para definición interior de Alineaciones y Rasantes, dotación de sistemas interiores y/o distribución de volúmenes podrán redactarse por la superficie afectada un Estudio de Detalle comprensivo de los extremos aludidos.

ARTº. 4 Parcelación.-

1. Definición:

La parcelación se ajustará en lo que respecta a los mínimos a lo exigido en el Cuadro de Condiciones de la Edificación que fija como Parcela Mínima 200 m2.

2. Parcela mínima:

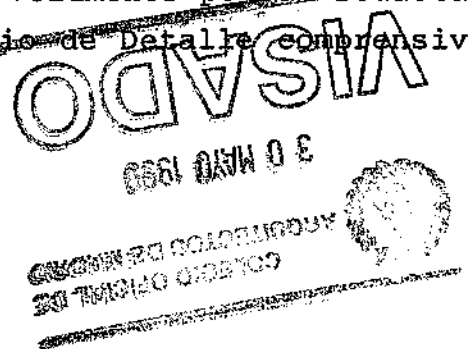
El presente Plan de Ordenación fija como parcela mínima la de 500 m2. , cumpliendo con las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

Cumpliendo con este requisito de 500 m2. mínimo podrán efectuarse agrupaciones de parcelas sin limitación de superficie.

ARTº. 5 Proyecto de Urbanización.-

1. Redacción:

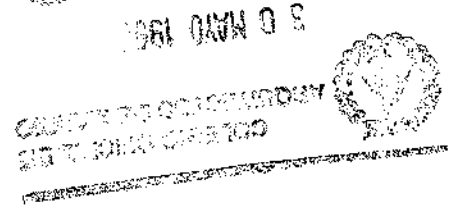
Con posterioridad a la aprobación de la modificación del Plan Parcial de Ordenación se procederá a la



- adaptación del Proyecto de Urbanización que actualmente esta presentado en el Ayuntamiento.

2. Tramitación:

Su tramitación se ajustará a lo dispuesto en el Capítulo II, del Título I de la Ley del Suelo, al Capítulo Séptimo, del Título I del Reglamento de Planeamiento y a los señalados en la Ley y Reglamento del Area Metropolitana.



-. CAPITULO III .-

NORMAS DE EDIFICACION .-

-. SECCION 1ª .-

Condiciones Técnicas de las obras en relación con las vías públicas.-

ARTº. 6 Legislación Aplicable.

Las condiciones técnicas de las edificaciones afectadas por las zonas de servidumbre y dominio público de las vías públicas (M.O.P.U), respetarán la normativa de la Ley General de Carreteras en todas sus determinaciones, los retranqueos a éstas vías públicas se establecen en las presentes Ordenanzas.

-. SECCION 2ª .-

Condiciones comunes en todas las zonas referentes a volúmen, usos, edificaciones. Relación de usos permitidos, prohibidos y obligados.

ARTº. 7 Obtención de Licencias.

Para la ejecución de cualquier obra que altera la configuración del terreno, o que afecte al suelo, obras de Nueva Planta, Ampliaciones, Reformas, será indispensable obtener previamente el permiso correspondiente del Ayuntamiento, con independencia de los permisos que puedan necesitarse de otros organismos legales.

ARTº. 8 Alineaciones y Rasantes.

Definición.-

Las alineaciones y rasantes son las definidas en este Plan de Ordenación en el Plano Nº 8 de Alineaciones y Rasantes.

Se consideran dos alineaciones exteriores, una alineación de cerramiento y otra de edificación definidas de la siguiente forma:

1.- Línea Oficial de Cerramiento. Es la que figura en los planos de alineaciones y rasantes y que limita los espacios públicos destinados a calles, vías y las parcelas edificables, bien de carácter público o privado.

2.- Línea de Edificación. Será definida en las ordenanzas de aplicación para cada zona, señalando el límite a partir del cual podrá ubicarse las edificaciones.

3.- Retranqueos. El Plano Nº 8 de Alineaciones y Rasantes define el retranqueo de la edificación en la prolongación de la Avda. de los Reyes Católicos que es de 15 mts. desde la alineación y en la Carretera Nacional II de 40 mts. del actual eje que coincide con la alineación existente de las edificaciones de TUCKER, S.A.

ARTº. 9 Alturas.

Las alturas reguladoras de las edificaciones serán variables dependiendo de la calificación que se preveé para cada zona.

ARTº.10 Medición de Altura.

La altura de la edificación se medirá a partir del terreno y en el centro de la línea de fachada del edificio.

ARTº. 11 Construcciones sobre la altura.

Sobre la altura máxima podrá levantarse:

- 1º.- Las pendientes de azotea o cualquier género de cubierta.
- 2º.- Las cajas de escalera.
- 3º.- Instalaciones técnicas propias de uso de los edificios a que se destina las distintas zonas.

ARTº. 12 Retranqueos.

Se fijan las condiciones mínimas en las Ordenanzas particulares de cada zona.

-. CONDICIONES GENERALES DE USO .-

ARTº. 13 Relación de usos permitidos.

Definición.- Los usos permitidos son los que a continuación se relacionan:

- 1.Vivienda.- Una vivienda para guardería por Industria, o instalación de equipamiento.
- 2.Comercio y Oficina.- Los destinados al servicio de las Industrias.
- 3.Público.- Los destinados al servicio del Polígono.
- 4.Industria.- Industria en pisos.
- 5.Terciario.- Excepto grandes superficies.

ARTº.14 Relación de usos prohibidos.

Todos los restantes no mencionados en el apartado anterior.

ARTº.15 Usos obligados.

Clasificación:

- 1ª. Industria. En las manzanas calificados con este uso.
- 2ª. Terciario. En la manzana calificada con este uso.
- 3ª. Equipamiento General Público. Destinado a instituciones y edificios de equipamiento comunitario e instalaciones y servicios urbanos de abastecimiento y comunicaciones.

Este uso se circunscribe al sector así calificado en el Plano Nº 7 de Zonificación del Plan Parcial de Ordenación.

4a. Servicios de Interés Público y Social.

En el Plano de Zonificación se indica la superficie del Polígono con uso único y exclusivo destinado a parque deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social.

5a. Verde público de Sistema General.

Es obligatorio el uso de verde público en la ubicación y superficie indicada en el Plano de Zonificación y memoria de este Plan de Ordenación.

6a. Parques y Jardines Públicos.

Este uso se circunscribe obligatoriamente en los espacios destinados a este fin en la presente ordenación, cuya superficie y ubicación se explicita en el Plano de Zonificación Nº 7.

ARTº.16 Redes de Sevicios.

1. Red de Agua.-

Dotaciones, características y calidades mínimas que la componen.

La dotación de agua se realizará a través de dos redes independientes, la primera de servicio de agua potable para el consumo del Polígono y se obtiene a través del enganche con la red Municipal existente con una tubular de 400 mm. y con una dotación de 60 m3/día.

La segunda red es para el servicio de agua de uso industrial y se obtiene a través de las captaciones existentes con

caudal mínimo según consta en el certificado de la Confederación de Agua del Tajo de 29 litros/seg.

La red se realizará en tubería de presión con juntas de unión Supersimplex o Gibault según diámetros. La velocidad máxima admisible es de 200 m/seg. velocidad muy superior a la proyectada, de forma que no se produzcan pérdidas de carga excesiva; la presión máxima de trabajo para este tipo de conducción es de 25 atmósferas de prueba.

2. Red de Saneamiento.

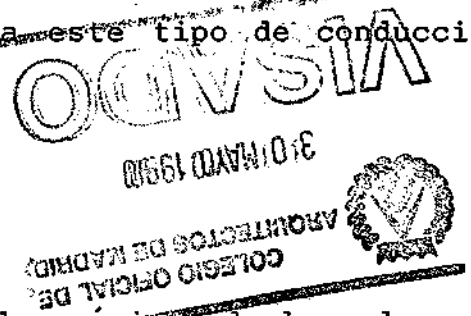
2.1. Características y calidades mínimas de la red:

La red de saneamiento se realizará con tubería de cemento centrifugado rejuntadas con ladrillo.

Los pozos de registro se dispondrán en una distancia máxima de 50 mts. disponiéndose pozos de resalto. Se disponen absorvederos unidos al colector mediante tubular de 30 cms, las cámaras de descarga se disponen en las cabeceras de todos los ramales.

2.2. Depuradoras:

De acuerdo con los servicios Municipales se acometerá a la nueva depuradora Municipal existente.



.- SECCION 3ª .-

Ordenanzas particulares de cada zona.

Las presente Ordenanzas se ajustan en su determinaciones a las condiciones generales de las Normas Subsidiarias y a sus previsiones máximas y mínimas establecidas en el Cuadro de Condiciones del Capitulo V, para las diversas Tipologías de Usos, de acuerdo con el convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la Junta de Compensación.

1.- Ordenanzas 1ª Zona de Uso Industrial.

1.1.- Definición.

1.- Condición de Uso. La zona Industrial comprende los espacios destinados a la construcción de toda clase de naves Industriales e Industrias en Pisos sin limitación, con excepción de las que entrañen peligro de explotación, producción de gases o polvos perjudiciales o molestos al exterior sin posibilidad de eliminación suficiente a juicio del Ministerio de Industria, debiendo éste Organismo autorizar la implantación con arreglo a la Legislación vigente.

2.- Usos compatibles.

A) Se admitirá el uso de viviendas en número de una por Industria para Guardería de la misma.

B) Se admite el uso de comercio de categoría 1,2 y 3, situaciones 2 y 3.

C) Se admite el uso de oficinas en la Categoría 3ª.

D) Se admite el uso de garaje-aparcamiento en categoría 2 y 3.

E) Se admite el uso de salas de reuniones y recreo en las categorías 2 y 3.

F) Se admite el uso sanitario en categoría 2. y 3.

G) Se admite el uso de otros servicios públicos en la categoría 3ª.

1.2. Denominación.

Industria con carácter urbano . IU-2, XY.

1.3. Tipología Urbana. (AB). Se admite la edificación aislada de los linderos por espacios libres ajardinados.

1.4. Alineaciones y Rasantes. Son las definidas por éste Plan, Plano Nº 8 (Alineaciones y Rasantes).

1.5. Condiciones de Volúmen:

1. Superficie máxima de Parcela: Sin limitación.
2. Superficie mínima de Parcela: 500 m2.
3. Ocupación máxima sobre Parcela Edificable: 50 %
4. Edificabilidad máxima s/Polígono: 2,25 m3/m2.
5. Edificabilidad s/parcela, será 4.50 m3/m2

1.6. Retranqueos mínimos de la Edificación .

Los retranqueos mínimos serán de 3 mts. a los linderos laterales y 5 mts. en los posteriores y a la alineación de fachada.

El retranqueo de edificación en línea con la Carretera Nacional II, será de 40 mts. al eje actual de la misma, coincidiendo ésta alineación con las de las edificaciones existentes en la manzana M-1 .

El retranqueo de la edificación en la prolongación de la Avda. de los Reyes Católicos, será de 15 mts. de la alineación.

1.7. Número de Plantas.

El número máxima de plantas será de Tres.

1.8. Sótano y Semisótano .

Se admiten los sótanos y semisótanos cuyo uso esté destinado a aparcamientos e instalaciones de servicio, exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de basuras, contadores y centros de transformación, etc).

Cuando el paramento inferior del forjado del techo de Semisótano se encuentra a una altura superior a 1,50 mts. de la rasante del terreno, se computará a efecto de edificabilidad y número de plantas, no computando en caso contrario.

1.9. Altura de Pisos.

La altura mínima de Planta será de 3 mts.

A efectos de computo de volumen la altura de edificación en Naves se medirá al punto de apoyo en muro de las cerchas.

1.10. Superficie de Estacionamiento por Parcela.

Se exigirá una plaza de aparcamiento cada 100 m2. de edificación, computándose a estos efectos las plazas previstas en las vías.

1.11. Patios de Parcela.

En los locales de uso Industrial exclusivo las dimensiones de los patios serán libres.

1.12. Cerramientos de Parcela.

El cerramiento de parcela no sobrepasará 1,00 mts. de altura de fábrica, autorizándose rebasar esta con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

1.13. Espacios libres.

Deberán arbolarse y ajardinarse al menos en un 50 % de su superficie, no permitiéndose ninguna clase de construcción más que los aparcamientos subterráneos.

1.14. Condiciones de Saneamiento .

Se establecerá previamente a toda Licencia de Construcción el servicio de alcantarillado de sección circular mínima de 30 cm. de diámetro y vertido al emisario previsto en el Plan de Ordenación.

Las vaguadas del terreno natural se mantendrán disponiendo tubos de paso del agua por debajo de las calzadas con dimensión capaz de admitir las máximas afluencias previsibles.

1.15. Condiciones Higiénicas .

Además de lo preceptuado en las Normas Subsidiarias las edificaciones e instalaciones industriales cumplan lo establecido en el Reglamento de Seguridad e Higiene del Trabajo (O.M. 31 Enero 1.940), Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (D.2.411/61), Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces y demás disposiciones vigentes en la materia

VISADO

0061 0451 03

- es de edificación
cuando se opera
en el campo de la

sin necesidad

En el mismo edificio pod
es, sin necesidad

sin necesidad

sin necesidad

sin necesidad

sin necesidad

sin necesidad

sin necesidad

2.6. Posición de la edificación .

1. Respetarán los retranqueos fijados en el Plano Nº 8 de alineaciones y rasantes.
2. Las edificaciones respetarán unas separaciones mínimas a los linderos igual o superior a la mitad de la altura con un mínimo de 3 metros. Podrán crearse compromisos de edificaciones adosadas.

2.7. Ocupación .

1. Se permite una ocupación máxima de la edificación del 50% del total de la parcela sobre rasante.
2. Se permite una ocupación máxima bajo rasante del 70% , no pudiendo ocupar las zonas de retranqueo.
3. Se permite sótanos y semisótanos para uso de garaje-aparcamiento, o servicios obligatorios vinculados a la edificación (cuarto de contadores, basuras, aire acondicionado u otros análogos), sin computar en la edificabilidad adjudicada.

2.8. Edificabilidad .

La edificabilidad máxima neta por parcela edificable será de 5,50 m3/m2 .

2.9. Altura máxima .

La altura máxima de la edificación, será de cuatro plantas (4), no pudiendo rebasar una altura de cornisa, de 15,00 metros. Esta altura quedará así recogida en la aprobación del Plan General de Alcalá de Henares en tramitación.

2.10. Altura de Pisos .

La altura mínima de Pisos será en Planta Baja de 3,50 metros, en Plantas de Pisos de 3,00 metros, y en Planta se sótano de 2,20 metros.

2.11. Garajes aparcamientos .

Es obligatoria la previsión mínima de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

Para el computo del mínimo de Plazas de Aparcamiento, se tendrán en cuenta:

- a) Las plazas previstas en superficie en el Plan Parcial.
- b) Las que se prevean en los espacios libres de Parcelas.
- c) Las que se proyecten dentro de la edificación prevista en el Plan Parcial, para este uso.

2.12. Condiciones esteticas .

La composición de la edificación materiales, color y tratamiento de diseño, serán libres en el ámbito de esta zona.

2.13. Usos compatibles .

Son usos compatibles:

- a) Residencial: Se admite el uso de viviendas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:
Estar adscrita al edificio exclusivo de Terciario y oficinas.
Proporción máxima 1 por edificio, con límite máximo de 125 m²., cumplirá las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
- b) Se admite el uso comercial, en las categorías 1ª y 3ª, quedando prohibida en la categoría 4ª y 5ª.
- c) Industria: Se admite el uso industrial en situación de planta baja y plantas inferiores a la baja.
- d) Dotacional: Es admisible en todas sus categorías en situación de Planta Baja y en edificio exclusivo.

3. Ordenanza 3ª. Zona Verde Público.

3.1. Definición.

Comprende los espacios libres destinados a esparcimiento con plantaciones de arbolado con objetode garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento, como asimismo proteger y aislar las vías de la red arterial.

Se admiten edificaciones para uso de mantenimiento de los parques y jardines.

3.2. Denominación. Libre con carácter de Verde Público I.V.

3.3. Tipología Urbana. (Exenta). Es una edificación aislada con tratamiento de carácter singular.

3.4. Alineaciones y Rasantes . Son las definidas por este Plan de Ordenación . Plano Nº 8.

3.5. Altura máxima. Una Planta.

3.6. Ocupación máxima. 1 % de la superficie de parcela.

3.7. Retranqueos. Los retranqueos mínimos serán de 3 mts. a todos los linderos.

3.8. Edificabilidad sobre Parcela. Es la que figura en el plano de zonificación.

3.9. Usos. Kioskos y servicios para el propio Parque (Casetas de Guardas, Urinarios, etc.).

3.10. En la ZV3, el Area Norte del Arroyo Camarmilla, se admite el uso deportivo en todas sus categorías y situaciones.

Al Sur del Arroyo Camarmilla el uso característico será el propio de las zonas verdes públicas, excepto en el área que ocupa la Cesión del 10% del Aprovechamiento Medio del Plan Parcial que fué aprobado definitivamente con fecha 18-11-1.981 en la que se incluye las edificaciones existentes cuyo volumen y

4. Ordenanza 4ª. Zona de Servicio de Interés Público y Social.

4.1. Definición :

Comprende los espacios destinados a Parque Deportivo Equipamiento Comercial y Equipamiento Social (Artº-11.2. Anexo del Reglamento Planeamiento), cuya ubicación y superficie se define en el Plano Nº 7 (Zonificación).

-. CONDICIONES DE USO -.

4.2. Parque Deportivo. (LD).

- 1.- Tipología. Abierta para instalaciones deportivas recreativas.
- 2.- Altura máxima: II Plantas.
- 3.- Ocupación máxima: 20 % de la superficie de la Parcela.
- 4.- Edificabilidad sobre Parcela: 0,5 m3/m2.
- 5.- Usos permitidos:
Vivienda - Una por instalación.
Público - Instalaciones de relación y deportivo.
- 6.- Usos prohibidos : Industrias y todos los no especificados como permitidos.

4.3. Equipamiento Comercial.

- 1.- Tipología : Exenta o Abierta.
- 2.- Altura máxima: III plantas.

- 3.- Ocupacion máxima : 50 % de la superficie de la parcela .
- 4.- Edificabilidad sobre parcela: 2,10 m³/m².
- 5.- Retranqueos: Los retranqueos mínimos de la edificación serán de 3 mts. a todos los linderos.
- 6.- Usos permitidos: Edificaciones con uso comercial con carácter local destinado a instalación de equipo comunitario como Economato, Servicio Cafeteria, etc.
Vivienda - Una por instalación para Guardería.
- 7.- Usos prohibidos: Industria y todos los no especificados como permitidos.

4 .4. Equipamiento Social.

- 1.- Tipología : Exenta y Abierta.
- 2.- Altura máxima: III Plantas.
- 3.- Ocupación máxima: 50% de la superficie de la parcela.
- 4.- Edificabilidad sobre parcela: 2,10 m³/m².
- 5.- Retranqueos: Los retranqueos mínimos de la edificación serán de 3 mts. a todos los linderos.
- 6.- Usos permitidos: Edificaciones con uso social con carácter local destinado a instalaciones de Equipo Comunitario como Guarderías, Ambulatorio, etc.
Vivienda - Una por instalación para Guardería.
- 7.- Usos prohibidos: Industria y todos los no especificados como permitidos.

5. Ordenanza 6ª. Parques y Jardines .

5.1. Definición:

Comprende los espacios libres destinados a esparcimiento con plantaciones de arbolado para esparcimiento.

Se admiten edificaciones para uso de mantenimiento de los parques y jardines.

No están permitidas utilizaciones privativas o anormales que excluyan o limiten el uso público.

5.2. Denominación: Libre con carácter público LV.

5.3. Tipología Urbana: Exenta. Se permite edificaciones aisladas con tratamiento de carácter singular como Kioskos.

5.4. Altura máxima: Una planta.

5.5. Ocupación máxima: 1% de la superficie de la Parcela.

5.6. Edificabilidad sobre parcela: Es la que figura en el plano de zonificación.

5.7. Usos : Kioskos y servicios para los propios parques (caseta, Guarda, Urinarios, etc).

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares	
APLICADO DESENTENCIANTE EN	
SECCIÓN DE PLATA DE FERIA	
24 de	1990
El Secretario General,	

6. Ordenanza 7ª Viales y Sendas Peatonales.

6.1. Definición.

Comprende los viales del Polígono y las sendas peatonales del mismo destinadas a la circulación de vehículos y personas respectivamente.

6.2. Usos:

Sólo se permite la colocación de mobiliario urbano como bancos, papeleras, etc, sobre las aceras para reposo y esparcimientos públicos.

7. Ordenanza 8ª Centros de Transformación.

7.1. Definición.

Comprende los Centros de Transformación que figuran en los planos del Plan Parcial y sirven para dar suministro de energía eléctrica a las diferentes parcelas del polígono.

7.2. Usos.

Su uso exclusivo es el de Centro de Transformación subterráneo que dan suministro de energía eléctrica al polígono, irán vallados en su perímetro con malla metálica y si es posible ajardinado.