

DISEÑA ALCALÁ DISEÑA TU CIUDAD

Proceso de Participación Ciudadana para la Redacción del Avance del
PGOU



**PROGRAMA DE
PARTICIPACIÓN CIUDADANA PARA LA
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO DE
ALCALÁ DE HENARES**

**2ª FASE CICLO 1 DE PARTICIPACIÓN
FASE II: PROPUESTAS**

**FICHAS DE NUEVOS SECTORES DE SUELOS
URBANIZABLES**

F. Fichas de nuevos Sectores de Suelo Urbanizable.

F.1 Zona Oeste: Pago Grande - Retamar
F.2 Zona Este: El Carmen

USO INDUSTRIAL.-ANALISIS.-PROPUESTA DE INCORPORACION DE NUEVOS SUELOS PARA USOS PRODUCTIVOS

El análisis que se lleva a cabo es el resultado de la práctica y desarrollo del PGOU de 1991 en relación a este uso. No intentamos ni una relación del devenir histórico ni una proyección sobre el futuro en cuanto a magnitudes u otros factores que tienen su acomodo en otros documentos del PGOU. Nos limitaremos a dejar constancia de las circunstancias observadas en el desarrollo de este uso a través de las condiciones urbanística, la ordenación y el desarrollo de las normas urbanísticas del PGOU y en sectores provenientes de las N.N.S.S

El PGOU de 1991, recogió el tejido industrial existente regulado a través de normativa anterior.

En los sectores ya edificados, el PGOU utilizó el mismo mecanismo que para el suelo urbano consolidado; reflejar el tipo de industria y uso existente. En esa época la mayoría de la industria en Alcalá respondía a empresas medianas grandes con importantes contingentes de mano de obra. Este tejido Industrial fue recogido por el PGOU a modo de “foto fija” en los sectores y polígonos consolidados. Asumir la situación existente es en un principio positivo, pensando que el uso y la tipología consolidada se mantendrán y aceptando que las transformaciones de estos polígonos se producirían a muy largo plazo, entendiendo que estas actividades eran prácticamente inalterables en el transcurso del tiempo. Se aceptó este proceso de cambio lento con las mismas premisas que para el uso residencial consolidado en el suelo urbano, donde las transformaciones son muy poco previsibles sobre todo en las grandes áreas desarrolladas en los años 60 y 70, cuya reconversión nadie se atreviera a aventurar, pero estimando siempre un largo periodo de tiempo.

Este enfoque chocó, transcurridos unos años, contra la realidad de una actividad sometida a las tendencias y cambios del mercado, terciarización en algunas zonas industriales derivados de innovaciones tecnológicas, factores de demanda y en los últimos años por estrategias de deslocalización. Su análisis no es objeto de este informe por exceder del ámbito de la ciudad, aunque sus orígenes y consecuencias son conocidos.

Todo este proceso está provocando el abandono de instalaciones, industrias desmanteladas y sin una posible renovación y transformación en otras tipologías que conserven el tejido industrial activo.

Una vez expuesta someramente la situación que atañe al uso industrial derivada en parte de la Ordenación General, constatamos las siguientes consideraciones:

1.- La ordenación urbanística a través de sus diferentes figuras y normativas, no tiene consecuencia mientras la actividad permaneciese activa y no existe renovación o transformación

2.-La sustitución de la actividad industrial existente, por la rigidez normativa, solo permite en la mayoría de los casos analizados, la creación de otra actividad industrial de las mismas características. Las normas urbanísticas actuales solo admiten que, la industria en gran parcela se puede sustituir por industria mediana ó grande, la industria adosada e igual ocurre con los minipolígonos. En definitiva la actividad industrial se renueva en el caso de los sectores consolidados e incluso en los nuevos desarrollos, siempre que se produzca con las mismas características a la existente. No admite la implantación de otros usos alternativos productivos; por ejemplo: terciarios, oficinas, servicios, ..., etc.

Las consecuencias negativas se manifiestan inmediatamente, pues se impide la introducción de otro tipo de industria (minipolígonos, industria de menor tamaño, industria adosada... etc.) en los polígonos y sectores, lo que conlleva la pérdida de la actividad industrial y el abandono de las instalaciones. Desde luego este fenómeno, no está motivado por la normativa urbanística, es evidente, que influyen factores de mucho más determinantes, pero no debemos obviar que una normativa rígida tampoco favorece la renovación de las actividades industriales de las zonas en crisis o en abandono,

Los efectos inmediatos sobre la industria y la ciudad son evidentes; no se renueva la zona industrial y en muchos casos la consecuencia es el traslado a otra ciudad con las consiguientes pérdidas. Este fenómeno se reproduce en todos los sectores regulados por las Claves 12, 13, 14, 15, y afecta a todo tipo de industria aunque es más impactante en el caso de la Industria Exenta. Este fenómeno se produce también a la inversa, ya que en las zonas reguladas por la Clave 15, no es posible introducir industrias de tamaño medio o grande. Es decir en algunas zonas en donde se ha producido interés en instalar otro tipo de industria, no se ha podido ante la rigidez normativa.

3.-Otro aspecto que se ha podido constatar, desde la aplicación del P.G.O.U. es la continua transformación de los procesos industriales. Como se ha señalado con anterioridad, las actividades industriales de cierto tamaño con gran demanda de mano de obra, están inmersas en un proceso de desaparición que no solo afecta a la ciudad, sino a toda la nación y por factores de todos conocidos.

Esta situación difícil de atajar desde ámbitos locales y que parece irreversible, debe tener una respuesta flexible y adaptada al mercado de manera que evite ó mitigue, en la medida de lo posible y a escala local las situaciones señaladas. Para ello los sectores industriales, tanto los de nueva delimitación como los existentes, deben facilitar la ubicación de cualquier actividad no ya industrial sino perteneciente a cualquier modelo de producción sin restricciones al tamaño o magnitud y sin más limitación que la que establezca la norma urbanística. En estas áreas deben tener también cabida no solo estos sectores productivos, sino aquellos otros que por sus características alternativas en su ubicación en el interior de la ciudad; como oficinas, hoteleros, servicios administrativos, comercio al por menor, centros de ocio, centro de reunión y recreo, etc...., debidamente regulados y ordenados garantizando siempre el uso industrial - productivo como mayoritario y un cuidado diseño de la zona o sector con mejora en su entorno.

4.-De un tiempo a esta parte, y siguiendo con el argumento de párrafo anterior, se ha observado una terciarización de los polígonos industriales, sobre todo en los situados en las vías de comunicación y de acceso a la ciudad. En el menor de los casos la terciarización se ha producido desde las estrictas previsiones de la normativa, pero en la mayoría se ha realizado interpretando aquella de una manera amplia. Nos referimos a instalaciones de comercio-almacén, venta de vehículos...etc., que si bien no terminan de ajustarse estrictamente a la normativa, que siempre no va acompañada con la realidad económica y debemos de reconocer que su mejor acomodo responde a la ubicación en estos sectores. Se constata con este otro aspecto de las zonas industriales, las tendencias observadas y la necesidad de una nueva regulación urbanística.

5.-Otra característica producida que se ha observado en el transcurso de estos años es la polarización hacia la logística y comercial y en la práctica del uso industrial es la polarización de éste hacia dos categorías. Por un lado la demanda para la logística, es decir el almacenamiento y por otra parte la demanda en minipolígonos, para pequeñas industria y talleres. Empieza a ser extraordinario, el asentamiento de industria de transformación ó fabricación de tamaño medio y grande. En el caso de la logística su localización depende de las grandes vías de comunicación e infraestructuras de transportes de la ciudad como son las autovías, ferrocarril, aeropuerto..., etc.

En otro orden la actividad industrial se está concentrando en el sector de la pequeña industria, en realidad talleres, que suministran servicios directos a la ciudad, y a otras industrias, aunque en los momentos actuales también está sometida a un fuerte retroceso aunque su versatilidad en prestación de servicios, hace que se adapte mejor a la crisis.

En este escenario descrito que afecta al uso industrial, debe proponerse una nueva referencia urbanística para este tipo de actividades y las complementarias que incidirían, así lo entendemos, en una revitalización y regeneración de los polígonos industriales.

Se trataría de focalizar el tema en dos puntos:

1.- Transformar los sectores industriales existentes en áreas productivas, concepto manejado en el Avance del P.G.O.U. y que supone una adaptación de la normativa urbanística a las nuevas actividades industriales emergentes, que sobrepasa el concepto clásico de industria por razones de producción, empleo, administración, servicios...etc.

Debe incluir en este concepto, los usos que cumplimenta estas actividades, pero no vinculadas necesariamente al uso principal del sector. Es decir el uso de oficina, por ejemplo, como uso productivo puede existir al margen de la propia actividad industrial, si la demanda así lo solicita. Este nuevo análisis puede ser válido para la hostelería, restauración, comercio...etc. Esta opción no significa una implantación anárquica de estos usos en función exclusivamente de la demanda observada, se tratará, al contrario, de establecer unas pautas urbanísticas a través de la normativa específica con la suficiente flexibilidad que regule la ubicación de estos usos y las tipologías que sean necesarias.

2.- Los sectores regulados bajo la denominación de áreas de producción, contemplados como generadores de empleo, deben tener como uso prioritario el industrial y para ello permitirán el asentamiento de cualquier tipología ó grupo de este uso; ya sea gran industria, almacenamiento, logística, industrias complementarias, minipolígonos,..., etc.

La opción para cualquiera de las categorías y tipologías del uso industrial, no debe de tener limitación. Se redactarían figuras urbanísticas adecuadas en aquellos sectores del suelo urbano en los que fuesen necesarios, para ordenar la edificabilidad y completar el viario para el asentamiento de cualquiera de los usos previstos en la nueva normativa urbanística.

Se propone en los sectores industriales consolidados, aplicar este concepto de áreas productivo, de manera que pueda coexistir cualquiera de las ordenanzas industriales, siendo optativo la implantación de cualquiera de ellos o una combinación sin establecer “a priori” porcentajes entre ellas y manteniendo el aprovechamiento urbanístico existente .

Finalizado este análisis del comportamiento normativo en estos años de vigencia del PGOU cabe señalar la situación de los sectores procedentes de este documento.

-Los Sectores 109, 110,111, UE-1, no han presentado ningún tipo de iniciativa, desde la aprobación del PGOU de 1991 y de los datos disponibles se desprende que va a resultar muy difícil, que en las circunstancias actuales económicas y futuras, se arriesguen a iniciar la tramitación de estos sectores.

Por tanto, ajustándonos a la realidad y sin perspectivas de error en un período medio-largo, tenemos que concluir que de los sectores relacionados pendientes de desarrollo y procedentes del PGOU de 1991, deben evaluarse como suelo disponible, siempre que la situación económica no trunque su gestión. Estos Sectores, junto con el 31B, carente de gestión, suponen un total de 82 Has aproximadamente.

Otra conclusión que se extrae de estas cifras es la que relaciona el suelo industrial que ha permitido el crecimiento industrial en estos últimos años de bonanza económica, con los sectores procedentes de las antiguas Normas Subsidiarias (NNSS) de 1984, algo que no debe producir extrañeza dado los larguísimos periodos de tramitación a los que están sometidos a la gestión y desarrollo urbanísticos, circunstancias que explica como ámbitos delimitados en 1984, no están adaptados para edificar en la mitad de los años noventa. Procedimiento muy parecido por no decir idéntico, les afectó a los sectores residenciales.

Otro grupo de Sectores; 30B, 117, UE-27, 28-C, suman un total de 57,67 Has aproximadamente y suponen suelo realmente susceptible de ser edificado, a lo que había que añadir una 28 Has de suelo vacante, listo para edificar.

Conocidas las disponibilidades reales de suelo industrial de la ciudad, resulta conveniente estimar la generación de empleo a partir de estándares de ocupación en función de tipologías industriales que oscilan entre 35 empleos/has para procesos industriales grandes y de logística hasta 55 empleos/has para industria adosada y nido. Estimando una media en torno a 45 empleos/has, que abarque la diversidad de tipologías industriales que puedan ubicarse en los polígonos mencionados resulta una cifra de $(40 \text{ empleos/has} \times 57,67 \text{ has} \times 0,8) + (40 \text{ empleos/has} \times 28 \text{ Has}) = 2.965$ empleos, asumiendo que la totalidad del tejido industrial disponible a corto y medio plazo, esté apto para la actividad industrial.

. La cifra resulta escasa para las necesidades de la ciudad de manera inmediata y se muestra también muy deficitaria. Es evidente que las cifras deducidas ponen de manifiesto un problema, cual es la escasa oferta de suelo productivo-industrial, que la ciudad padece, y que se agravará si además las previsiones de aprobación de la Revisión del PG, se alargan más de lo previsto, lo que dictaría un panorama nada favorable a los intereses de la ciudad, teniendo en cuenta que no podemos aventurar la posibilidad de que los sectores carente de iniciativa, inicien su gestión a tiempo para mitigar en parte el problema señalado.

Es por ello que consideramos imprescindible para el interés público poder ofrecer suelo para la demanda. De lo contrario las consecuencias serían difíciles de acotar y provocarían el traslado de la demanda a ciudades próximas con el consiguiente empobrecimiento para todo el entramado social y económico. Es un escenario que la ciudad no puede permitirse y en base a ello la Modificación que se plantea no solo responde a intereses particulares, sino que a ellos se unen, con más necesidad, los intereses públicos que representa el municipio.

En base a lo anteriormente expuesto, se desarrolla la propuesta de ocupación de nuevos suelos para usos productivos.

PROPUESTA

NUEVOS TEJIDOS PRODUCTIVOS Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Desde la Carretera de Daganzo y la Carretera de Ajalvir que desemboca en la Base Aérea se extiende La Garena zona industrial de Alcalá. En general se trata de espacios industriales mal vertebrados y con numerosos interdicciones y vacíos que reflejan la estructura rústica del suelo, siguiendo la dinámica dominante en los años 60-70 de crecimiento industrial, y en general cualquier tipo de crecimiento; el asentamiento alejado de cualquier configuración urbanística previa en el ámbito y en relación al resto de la unidad. El PGOU del 91 vigente, tampoco intentó solventar los problemas de vertebración de este espacio limitándose a definir unos sectores de uso industrial a lo largo de la Ctra de Daganzo que por diversos problemas no se han desarrollado al día de la fecha, permaneciendo intactos los defectos de vertebración y conexión de estos espacios industriales.

La propuesta que ahora se diseña, parte precisamente de cinco premisas que estimamos esenciales, cuya solución debe ser acometida en este nuevo documento de planeamiento general:

- 1.- Vertebración de la zona con una red de viales acorde que facilite el acceso y conexión con las carreteras que delimitan esta zona productiva al noroeste de la ciudad.
- 2.- Colmatar los interdicciones y vacíos generados por la implantación de la actividad productiva a lo largo de estos años ocupando los terrenos limítrofes.
- 3.- Diseño de nuevos sectores que faciliten una gestión y desarrollo.
- 4.- Incorporación de nuevos suelos para usos y actividades productivas que sean capaces de acoger la demanda de empleo de la población futura.
- 5.- Delimitar un borde nítido controlando el desarrollo futuro de la ciudad en estos ámbitos, solucionando con ello en parte los problemas de donde partimos.

Las propuestas que se recogen incorporan los suelos en el área denominada genéricamente Salobres y Pago Grande, sobre la base de una ordenación estructurante que intenta solucionar la interconexión entre los sectores y polígonos existentes y las estructuras viarias generales, generando también un borde nítido de estos nuevos desarrollos hacia los terrenos protegidos del Torote.

Desde la Carretera de Daganzo hacia la de Camarma, se incorpora también los suelos de la zona, denominado Pocillos de los Quemados. La incorporación de estos nuevos terrenos responden a los mismos objetivos y criterios citados con antelación.

El documento intenta presentar una ordenación de estos espacios de la manera más integrada posible dadas las circunstancias, teniendo en cuenta lo ya realizado, conscientes de que con estas propuestas en el caso de que alguna de ella se finalice, se habrá alcanzado el techo máximo de la superficie destinada a usos y actividades productivas, conscientes de la dificultad de la ocupación de parte de la zona C de ZEPA, precedido también como hemos señalado, con vocación de cierre del

crecimiento de la ciudad en el arco que desde la Carretera de Camarma, transcurre hasta la Carretera de la Base.

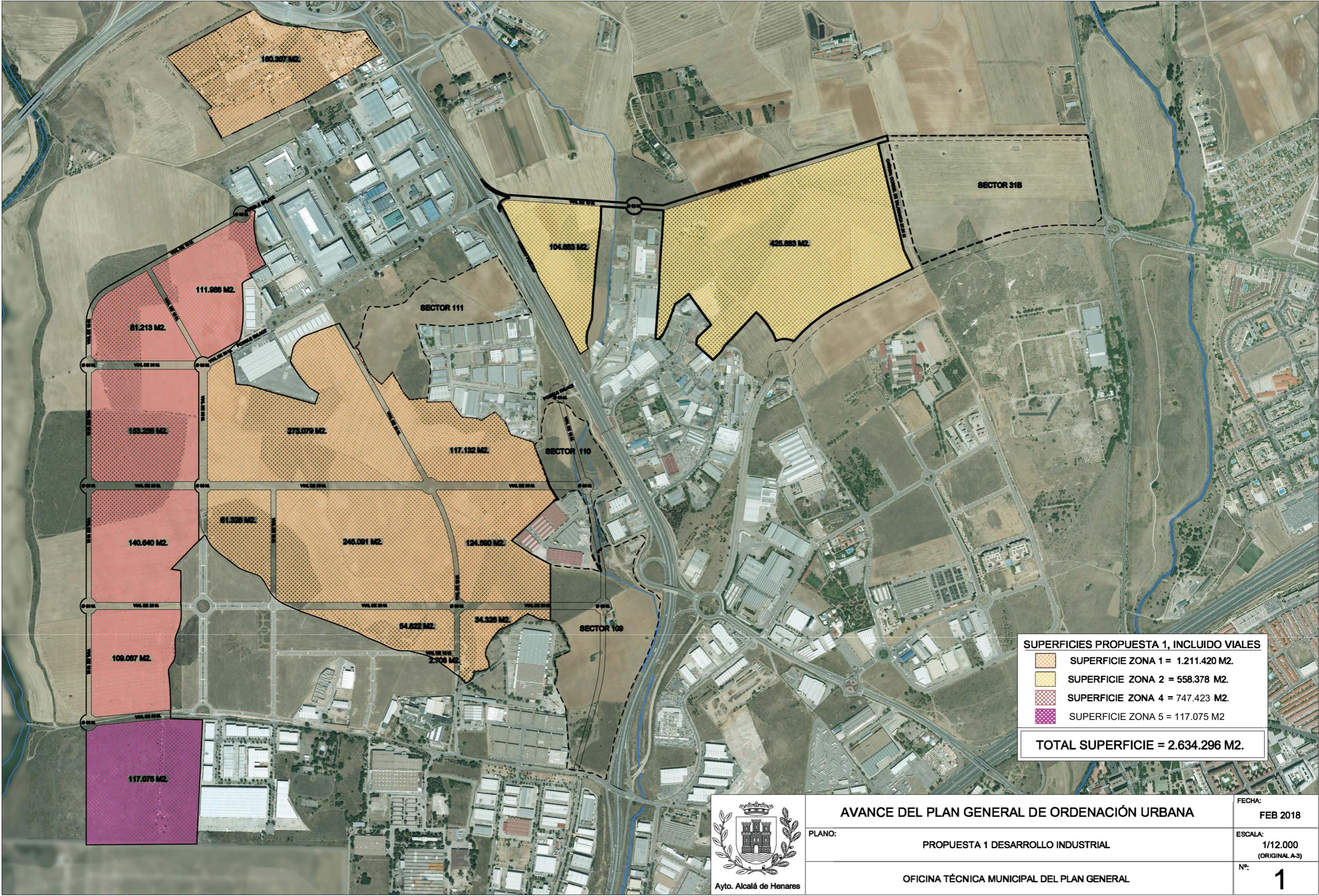
Estas propuestas, no exentas de dificultad, deben entenderse como muy necesarias para garantizar como se han señalado, empleo en la ciudad, englobando todo aquel que soporta actividades que producen empleo, ya sea en área de producción o en edificios terciarios e incluso ocio.

Se incorpora también como suelo productivos los terrenos denominados El Carmen, entre la Universidad y las Cárceles, en el cuadrante este de la ciudad y desprovisto de cualquier grado de protección ambiental. Respecto al PGOU vigente, en esta zona de la ciudad prácticamente no se incorpora más suelo en términos globales aunque su nueva delimitación, nos permite delimitar una franja de suelo no urbanizable como prolongación hasta el este de los espacios libres de la Universidad. Otros de los objetivos en esta zona genera una interconexión necesaria para la nueva sectorización que nos permita conectar la Ctra de Meco con la A-2, salvando la vía del ferrocarril.

En definitiva la propuesta de ocupación de nuevos terrenos para usos productivos desglosada en cuatro alternativas, en lo que al sector Noreste de la ciudad se refiere, significa la garantía de generar empleo en la ciudad, que como se ha señalado antes, en la actualidad, se circunscribe a 200 Has aproximadamente, desglosadas y que atendiendo a su grado de gestión y desarrollo se reduce considerablemente limitando en la actualidad la generación de empleo. Aún así la superficie actual generaría a medio y largo plazo alrededor de 6.000 empleos, si se desarrollase todo el suelo previsto en el PGOU vigente aplicando un simple cálculo utilizando coeficientes de empleo sobre parcela neta en actividades desde productiva a terciaria, cifra que se nos antoja absolutamente insuficiente para el crecimiento de la ciudad.

De esta reflexión se desprende la necesidad de aportar nuevos suelos para usos productivos que cubran la oferta de nuevos empleos, y que dentro de las opciones reflejadas, la cifra de suelo, incluido la zona del Carmen, oscilaría entre 2,50 Has aproximadamente como mínimo hasta 390 Has como máximo, lo que supone la generación de entre 8.000 y 12.000 empleos, que unidos a los deducidos del suelo aun vacante, nos daría unas cifras últimas entre 14.000 y 18.000 empleos, generados en el transcurso de vigencia del nuevo documento urbanístico, que previsiblemente estuvimos hablando en torno a 20 años. Cifra que debe garantizar el acceso de la futura población estimada prevista ocupada, es decir, intentando mantener el equilibrio entre ésta y los empleos que el municipio debe ofertar.

F.1 Zona Oeste: Pago Grande - Retamar



SUPERFICIES PROPUESTA 1, INCLUIDO VIALES	
	SUPERFICIE ZONA 1 = 1.211.420 M2.
	SUPERFICIE ZONA 2 = 558.378 M2.
	SUPERFICIE ZONA 4 = 747.423 M2.
	SUPERFICIE ZONA 5 = 117.075 M2.
TOTAL SUPERFICIE = 2.634.296 M2.	



Ayto. Alcalá de Henares

AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PLANO: PROPUESTA 1 DESARROLLO INDUSTRIAL

OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL

FECHA: FEB 2018

ESCALA: 1/12.000 (ORIGINAL A-3)

Nº: 1

ÁMBITO DE LA PROPUESTA -1-: **260,65** (Has.)

CLASE DE SUELO:	S. URBANIZABLE	
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO:	2.606.484,00	(m2.s.)
INTENSIDAD DE USO:	0,44	(m2./m2.)
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE:	1.146.852,96	(m2.e.)

USO GLOBAL:	PRODUCTIVO	
60% USO INDUSTRIAL:	688.111,78	(m2.e.)
40% USO COMPATIBLE:	458.741,18	(m2.e.)

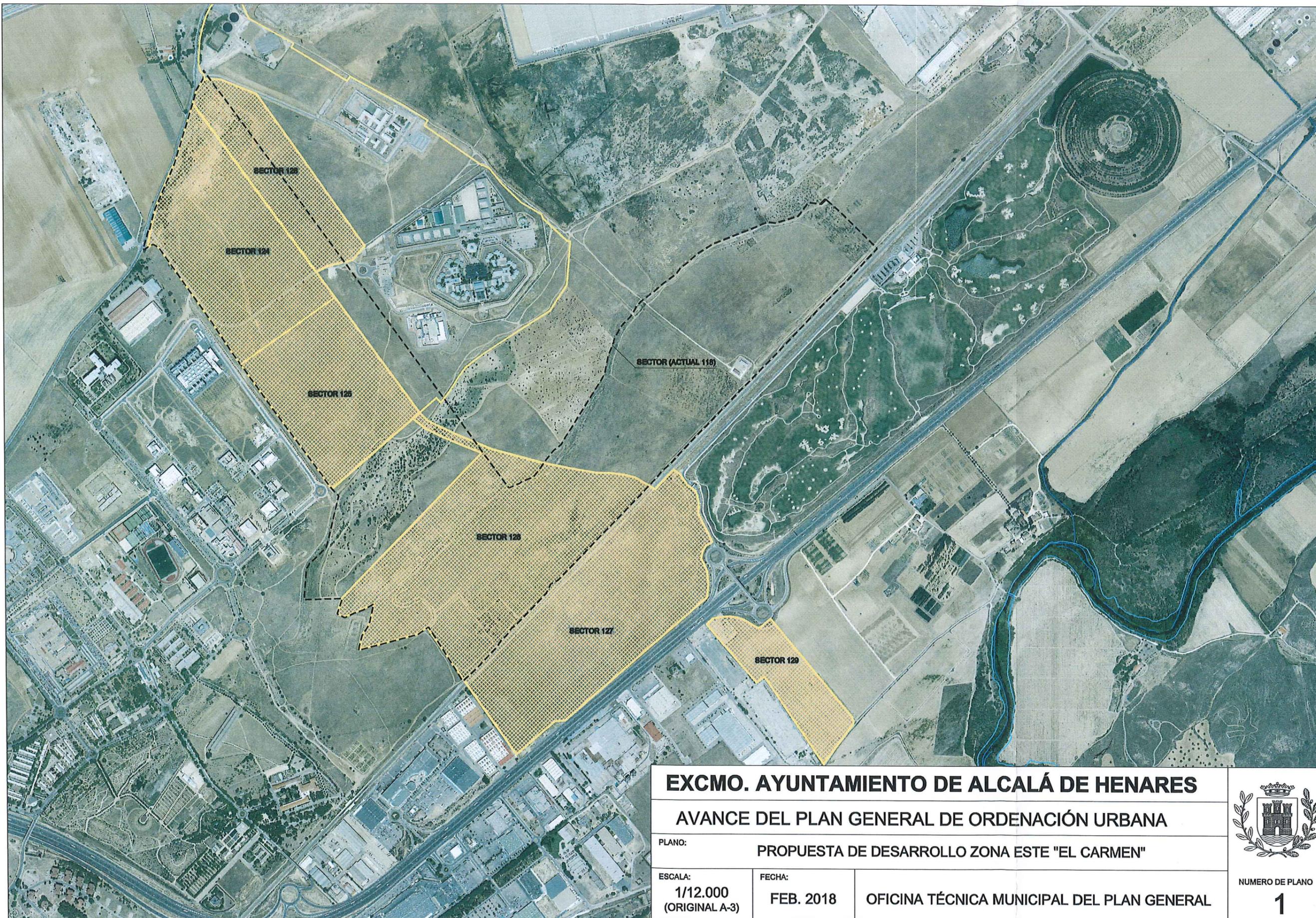
15% RED VIARIA:	469.167,12	(m2.s.)
------------------------	-------------------	---------

CESIÓN 10% APROVECHAMIENTO.:	114.685,30	(m2.e.)
CESIÓN SUELO PARA RED GENERAL:	91.748,24	(m2.s.)
CESIÓN DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO:	68.811,18	(m2.s.)
CESIÓN DE SUELO PARA ESPACIOS LIBRES:	68.811,18	(m2.s.)

PROPUESTA N° 1

SUELO URBANIZABLE:	ÁMBITO (Denominación)	CLASE DE SUELO	SUPERFICIE (m2.s.)	PARCIAL. (m2.s.)	Apr.Unitario (m2ue/m2s)	Aprovech.Sector (ue)	Usos	DISTRIBUCIÓN	Aprovechamt. (m2.e.)	PARCIALES	RED GENERAL	RED LOCAL (en el ámbito)	
										Aproveh/Sector (m2.e.)	(municipio) (m2.s.)	ESP. LIBRE (m2.s.)	EQUIPAMIENTO (m2.s.)
FINCA LA GALIANA	SECTORES	Urbzble. Sectorizado PRODUCTIVO	180.307,00		0,44	79.335,08	Product.	60,00%	47.601,05				
							Usos Perm.	40,00%	31.734,03		6.346,81	4.760,10	4.760,10
			SUMA:	180.307,00					SUMA:	79.335,08			
DELIMITACIÓN-1 PAGO GRANDE	SECTORES	Urbzble. Sectorizado PRODUCTIVO	1.031.113,00		0,44	453.689,72	Product.	60,00%	272.213,83				
							Usos Perm.	40,00%	181.475,89		36.295,18	27.221,38	27.221,38
			SUMA:	1.031.113,00					SUMA:	453.689,72			
PAGO DE LOS QUEMADOS	SECTORES	Urbzble. Sectorizado PRODUCTIVO	104.683,00		0,44	46.060,52	Product.	60,00%	27.636,31				
							Usos Perm.	40,00%	18.424,21		3.684,84	2.763,63	2.763,63
			SUMA:	104.683,00					SUMA:	46.060,52			
RETAMAR OESTE	SECTORES	Urbzble. Sectorizado PRODUCTIVO	425.883,00		0,44	187.388,52	Product.	60,00%	112.433,11				
							Usos Perm.	40,00%	74.955,41		14.991,08	11.243,31	11.243,31
			SUMA:	425.883,00					SUMA:	187.388,52			
DELIMITACIÓN-3 PAGO GRANDE	SECTORES	Urbzble. Sectorizado PRODUCTIVO	864.498,00		0,44	380.379,12	Product.	60,00%	228.227,47				
							Usos Perm.	40,00%	152.151,65		30.430,33	22.822,75	22.822,75
			SUMA:	864.498,00					SUMA:	380.379,12			
			TOTAL:	2.606.484,00 m2. 260,65 Has.					TOTAL:	91.748,24	68.811,18	68.811,18	

F.2 Zona Este: El Carmen



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

PLANO: **PROPUESTA DE DESARROLLO ZONA ESTE "EL CARMEN"**

ESCALA:
1/12.000
(ORIGINAL A-3)

FECHA:
FEB. 2018

OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL DEL PLAN GENERAL



NUMERO DE PLANO

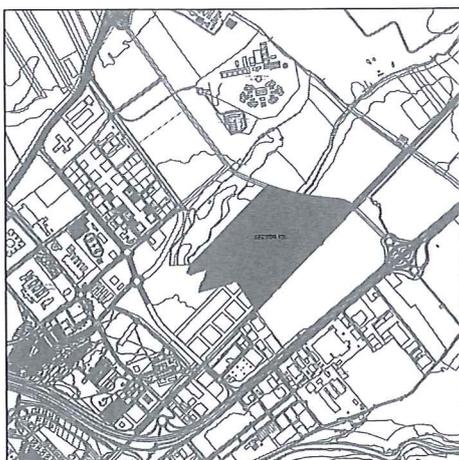
1

AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA - ALCALÁ DE HENARES



Sector / UE 126

Paraje Aeródromo



SUPERFICIE BRUTA: 42,35 ha
INTENSIDAD: 0,44 m²/m²
USO GLOBAL: PRODUCTIVO
CLASE DE SUELO: URBANIZABLE
DESARROLLO: PLAN PARCIAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
60% USOS PRODUCTIVOS y 40% USOS PERMITIDOS
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 186.343 m²e
RED GENERAL: 14.907 m²s
RED LOCAL: 22.361 m²s

Escala: 1/7.000



AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA - ALCALÁ DE HENARES



Sector / UE 125

Paraje Carmen Sur



SUPERFICIE BRUTA: 20,62 ha
INTENSIDAD: 0,44 m²/m²
USO GLOBAL: PRODUCTIVO
CLASE DE SUELO: URBANIZABLE
DESARROLLO: PLAN PARCIAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
60% USOS PRODUCTIVOS y 40% USOS PERMITIDOS
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 90.631 m²e
RED GENERAL: 7.250 m²s
RED LOCAL: 10.876 m²s

Escala: 1/7.000

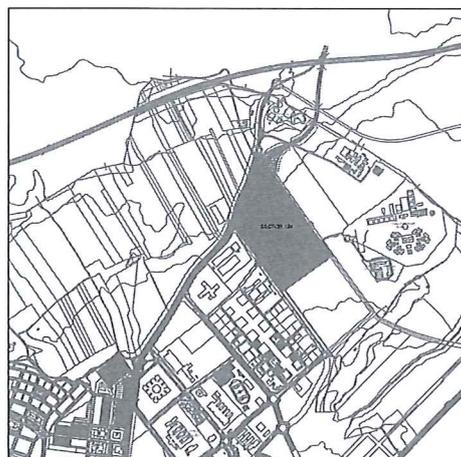


AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA - ALCALÁ DE HENARES



Sector / UE 124

Paraje Carmen Norte



SUPERFICIE BRUTA: 30,14 ha (SUP. LUCRATIVA: 20,58 ha)
INTENSIDAD: 0,44 m²/m²
USO GLOBAL: PRODUCTIVO
CLASE DE SUELO: URBANIZABLE
DESARROLLO: PLAN PARCIAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
60% USOS PRODUCTIVOS y 40% USOS PERMITIDOS
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 90.591 m²e
RED GENERAL: 7.247 m²s
RED LOCAL: 10.871 m²s

Escala: 1/7.000

NOTA 1: LA SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR ES DE: 301.411 M2, Y EN SU INTERIOR SE ENCUENTRA IDENTIFICADA UNA SUPERFICIE DE 95.561 M2, DESTINADA A EQUIPAMIENTOS DE TITULARIDAD MILITAR, Y QUE NO POSEEN NINGÚN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO.

NOTA 2: PUEDE VERSE DISMINUIDA SU EXTENSIÓN DEBIDO A LA AMPLIACIÓN DE A CTRA. M-121.

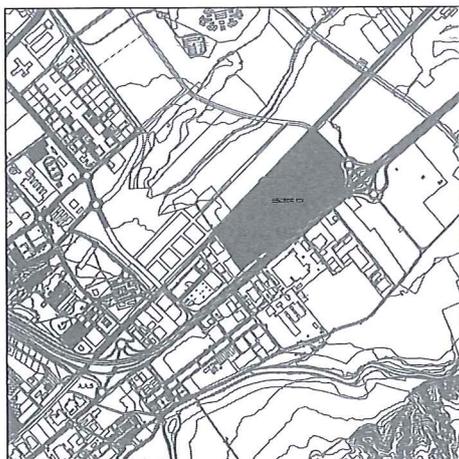


AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA - ALCALÁ DE HENARES



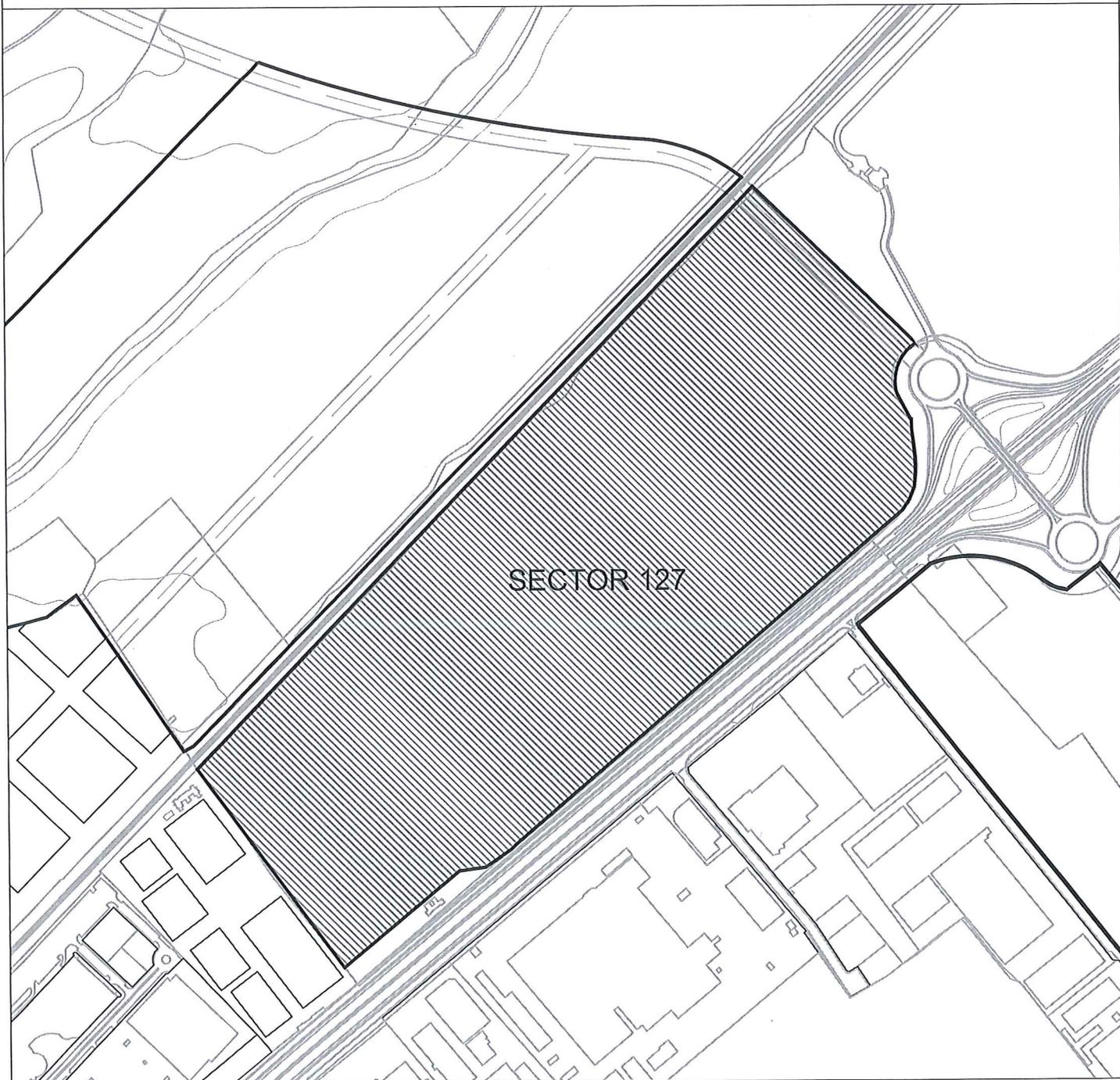
Sector / UE 127

Paraje El Encín



SUPERFICIE BRUTA: 34,34 ha
INTENSIDAD: 0,44 m²/m²
USO GLOBAL: PRODUCTIVO
CLASE DE SUELO: URBANIZABLE
DESARROLLO: PLAN PARCIAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
60% USOS PRODUCTIVOS y 40% USOS PERMITIDOS
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 151.105 m²e
RED GENERAL: 12.088 m²s
RED LOCAL: 18.133 m²s

Escala: 1/7.000



AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA - ALCALÁ DE HENARES



Sector / UE 128

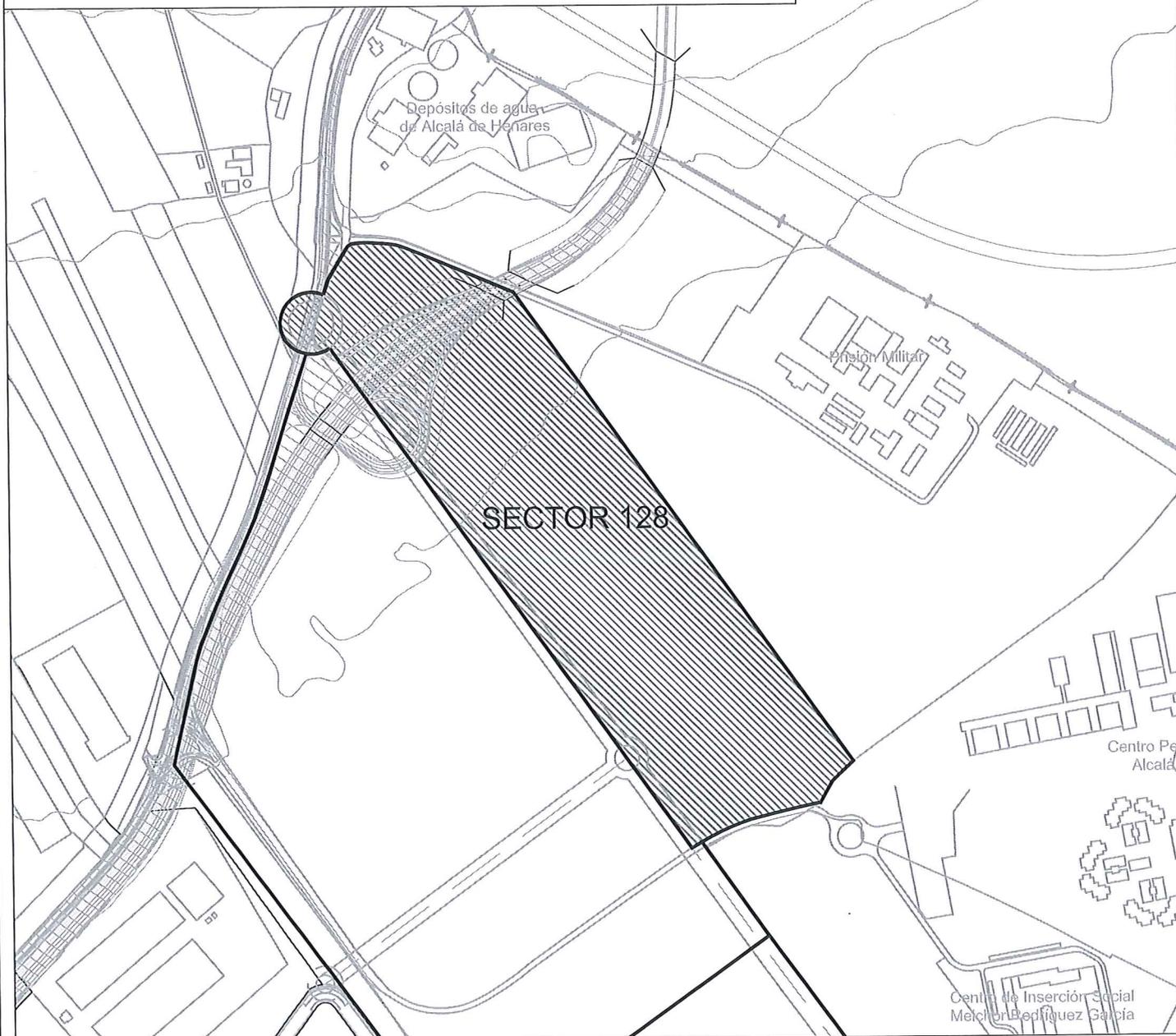
Paraje Trinchera



SUPERFICIE BRUTA: 15,33 ha
INTENSIDAD: 0,44 m²/m²
USO GLOBAL: PRODUCTIVO
CLASE DE SUELO: URBANIZABLE
DESARROLLO: PLAN PARCIAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
60% USOS PRODUCTIVOS y 40% USOS PERMITIDOS
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 67.437 m²e
RED GENERAL: 5.395 m²s
RED LOCAL: 8.093 m²s

Escala: 1/7.000

NOTA: PUEDE VERSE DISMINUIDA SU EXTENSIÓN DEBIDO A LA AMPLIACIÓN DE LA CTRA. M-121.

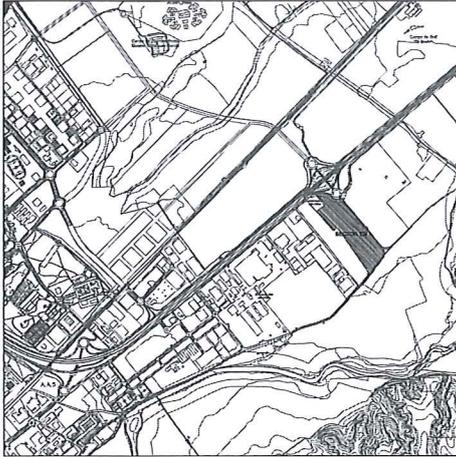


AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA - ALCALÁ DE HENARES



Sector / UE 129

Paraje La Magdalena



SUPERFICIE BRUTA: 9,3358 ha
INTENSIDAD: 0,44 m²/m²
USO GLOBAL: PRODUCTIVO
CLASE DE SUELO: URBANIZABLE
DESARROLLO: PLAN PARCIAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN
60% USOS PRODUCTIVOS y 40% USOS PERMITIDOS
EDIFICABILIDAD MÁXIMA: 41.077 m²e
RED GENERAL: 3.286 m²s
RED LOCAL: 4.929 m²s

Escala: 1/7.000

