



Ac 216/97

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares (Madrid)
Plaza de Cervantes, 12 - 28801 - Telef.: 888 33 00

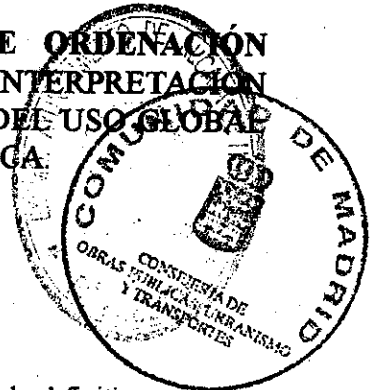
Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO INICIALMENTE EN
SESION PLENARIA DE FECHA
21 de ENERO de 1997
El Secretario General,
Ref. M.R.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN
SESION PLENARIA DE FECHA
15 de FEBRERO de 1997
El Secretario General,
(mPGvioleta)

SECCIÓN TÉCNICA DE URBANISMO
APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO
DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES DE
20 OCT. 1997

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES, REFERENTE A LA INTERPRETACIÓN DEL ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD EN LAS ORDENANZAS DEL USO GLOBAL INDUSTRIAL, SUPRIMIENDO LA LIMITACIÓN VOLUMÉTRICA.

ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO.
(P.D. Resolución de 18.4 1989. H.O.C.M. 5-5-1989)



MEMORIA.-

1º.- ANTECEDENTES.-

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, aprobado definitivamente con fecha del 18-07-91, según el BOCAM, y con fecha del 14-08-91, según el BOE, establece como Criterio de Cuantificación el mecanismo de dimensionar la superficie del plano físico general del término, para establecer los Aprovechamientos a través de índices de edificabilidad también expresados en superficie.

De esta manera llega al cálculo del Aprovechamiento Tipo en coincidencia con el Artículo 95 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo, es decir dividiendo los aprovechamientos expresados en metros cuadrados construibles del uso y tipología característico, por la superficie total del suelo, también expresada en metros cuadrados, con o sin exclusión de los suelos destinados a dotaciones públicas o sistemas generales, según el tipo de suelo de que se trate.

Este mecanismo lo aplica de forma sistemática en todos los Sectores de uso global Residencial, mientras que en los Sectores de uso global Industrial, cuando encuentra los aprovechamientos expresados en volumen, es decir en m3/m2, en todos aquellos Sectores de uso Industrial cuyos Planes Parciales fueron redactados con anterioridad a la vigencia del PGOU, y por tanto bajo la vigencia de las anteriores Normas Subsidiarias, convierte el índice a m2/m2 dividiendo por cuatro, (4), bajo una lógica que no es perdurable en el tiempo, al considerar que las alturas típicas en el uso residencial es la de 3,00 mts y en el uso industrial, la de 4,00 mts.

De esta manera llega a expresar todos los Aprovechamientos bajo el índice de superficie, expresión sistemática de m2/m2, y los convierte al Índice de Unidades de Aprovechamiento introduciendo dos coeficientes correctores en razón de la localización del o los terrenos y del uso, que se identifican con el área de reparto y la zona u ordenanza, siguiendo las directrices de la Ley del Suelo.

El mecanismo parece lógico y con el continua la secuencia de documentos del PG, llegando al Estudio Económico Financiero, donde cuantifica el valor de los aprovechamientos siempre sobre expresión en m2/m2, es decir sobre cuantías de superficie, sin llegar a ponderar y a analizar la limitación que produce el índice de edificabilidad volumétrico en todos aquellos Sectores de uso global Industrial.

En efecto, la practica totalidad de los Sectores de uso Industrial redactan sus Planes Parciales en los periodos de gestión y tramitación del PGOU, y por tanto bajo la filosofía de las anteriores Normas Subsidiarias, en las cuales el uso Industrial se rige por el índice de edificabilidad expresado en m3/m2 de forma exclusiva, ejercitando un sistema de aplicación en el cual prevalece el índice volumétrico como resulta en su aplicación matemática.

La relación de sectores con uso global industrial cuyos parámetros urbanísticos fundamentales siguen aquella filosofía de las NN.SS., son los anotados en el siguiente cuadro:

DOCUMENTO INFORMADO
4 JUL. 1997
EL TECNICO INF. ...

Sector.	Índice de edificabilidad según Ficha del P.G.O.U.	Índice de edificabilidad según Normativa P.P.	Ocupación.	Altura máxima.
25	0,818 m ² /m ²	3,270 m ³ /m ²	60%	14m, III
26	1,080 m ² /m ²	4,500 m ³ /m ²	50%	III plantas
30-C	0,725 m ² /m ²	2,980 m ³ /m ²	50%	9m, II, III
30-D	0,690 m ² /m ²	2,66, 2,80 y 4,00 m ³ /m ²	50%	12m, III
31-A	0,725 m ² /m ²	2,900 m ³ /m ²	50%	9m, II
32-C	0,723 m ² /m ²	2,894 m ³ /m ²	50%	9m, II
42-B	0,710 m ² /m ²	2,850 m ³ /m ²	50%	9m, III
42-D	0,750 m ² /m ²	2,880 m ³ /m ²	50%	12m, III
46	0,650 m ² /m ²	2,925 m ³ /m ²	50%	9m

cuadro que refleja la consideración del índice en superficie de los listados del P.G. y del índice volumétrico en el P.P. correspondiente.

2º.-JUSTIFICACION.-

Es evidente que la Industria con especialidad en el almacenamiento, clasificación y distribución, es la que busca en la actualidad situaciones con cierta proximidad a los núcleos urbanos donde dirigir aquellos productos, mas o menos manufacturados, que han sido fabricados u obtenidos en otras situaciones o lugares, precisando para ello importantes volúmenes donde almacenar y clasificar aquellos productos.

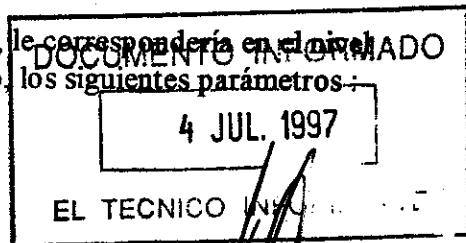
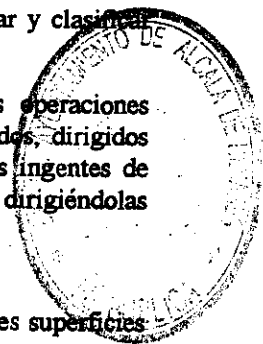
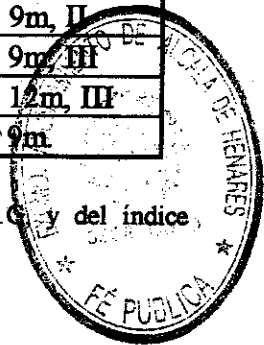
Esta industria ha dejado de necesitar espacios habitables donde efectuar las operaciones tradicionales, por grande volúmenes, no habitables, donde se mueven ingenios robotizados, dirigidos por ordenadores, capaces de recibir, mover, clasificar, situar y/o empaquetar, cantidades ingentes de objetos, materias primas, materias manufacturadas, etc. para terminar agrupándolas y dirigiéndolas sobre vehículos de transporte especializado, en un proceso de distribución racionalizado

Esta industria se implantaría con los mejores sistemas organizativos sobre grandes superficies de una sola planta, pero como la formula no es ni siquiera imaginable, ha desarrollado los sistemas de almacenamiento robotizado en altura, como antes aludíamos, los cuales al precisar grandes volúmenes, encuentran un importante obstáculo en el mecanismo de aplicación del índice de edificabilidad volumétrico, cuando quiere situarse en área industriales como la que ofrece Alcalá de Henares.

Este índice, según la forma de aplicación de las NN.SS. de Alcalá de Henares, obliga a conservar la ecuación matemática que relaciona los parámetros de Ocupación, Altura y Volumen, de forma que $S \times H = V$, reduciendo la superficie de ocupación a medida que aumenta la altura, según la siguiente forma de operar :

- Para una parcela hipotética de 1m² de superficie, le correspondería en el listado DOCUMENTO INFORMATIVO los siguientes parámetros:
- un volumen de construcción de 2,925 m³, (V)
- una superficie edificable de 0,65 m², (E)
- una ocupación de solar de 0,50 m², (S)
- una altura de 2 plantas y 9,00 mts como máximo.

los cuales debiendo cumplir la ecuación $S \times H = V$, establecen los dos extremos de tal manera que para una ocupación máxima, la altura H se reduce a 5,85 mts ($0,5 \text{ m}^2 \times H \text{ mts} = 2,925 \text{ m}^3$, donde $H = 5,85 \text{ mts}$) mientras que para una altura máxima, la superficie de ocupación se reduce a 0,325 m² ($0,325 \text{ m}^2 \times 9,00 \text{ mts} = 2,925 \text{ m}^3$, donde $S = 0,325 \text{ m}^2$).



A ello hay que añadir que en el supuesto de aplicación de la máxima ocupación, queda un resto de 0,15 m² de superficie edificable a introducir dentro del volumen agotado en forma de segunda planta, (es decir una planta baja de 0,50 m² y una planta 1ª de 0,15 m²) para agotar a su vez la superficie máxima, mientras que en el supuesto de aplicación de la máxima altura, la segunda planta es precisamente la misma de ocupación, al quedar otros 0,325 m² para llegar a la superficie máxima de 0,65 m² (es decir una planta baja de 0,325 m² y una planta 1ª de otros 0,325 m²)

La implantación industrial en Alcalá de Henares no despega, porque la limitación volumétrica no distingue entre el espacio habitable como espacio de uso productivo repartido en plantas por medio de forjados, del espacio no habitable como espacio no productivo, sin separación física por medio de plantas o forjados, pero que hoy día y para el tipo de industria a que nos referimos, es imprescindible.

3º.- OBJETIVO Y ALCANCE.-

El objetivo se centra entonces en dotar al Uso Industrial del PGOU de Alcalá de Henares, del sistema e índice de control de la edificabilidad que le conviene, y no del que resulta por continuidad de la figura urbanística de vigencia anterior.

El mecanismo de control de la edificabilidad a través del índice volumétrico, debe sustituirse por aquel con exclusivo índice en superficie, repito, en aquellos usos industriales donde es conveniente, de tal forma que sin variar las cuantías de superficie edificable actualmente admisibles, admita los volúmenes máximos obtenidos por aplicación de los otros parámetros máximos, que intervienen en aquella ecuación matemática, antes señalada.

La formula establecida en la Memoria del PGOU, véase "Criterios de cuantificación de los Aprovechamientos" y "Calculo del Aprovechamiento Tipo", (paginas 178 y 182), para homologar los índices expresados en volumen con aquellos expresados en superficie, $Cf.m^2/m^2=1/4Cf.m^3/m^2$, debe aplicarse rigurosamente para no alterar esas cuantías de superficie edificable actualmente admisible, los llamados "grandes números del PG", y en resumen el computo general de los aprovechamientos, así como el calculo del aprovechamiento tipo, logrando eliminar el riesgo de agravio comparativo que haría ilegal y por lo tanto impugnabile, todo el fundamento de esta propuesta.

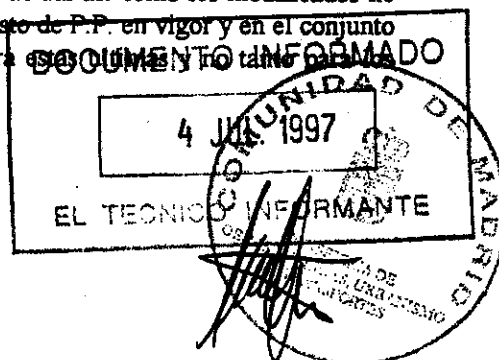
Es decir se trata de sustituir el índice volumétrico, expresado en m³/m² por otro en superficie expresado en m²/m² que equivalga a la cuarta parte, (el índice de 3,00 m³/m² equivale a 0,75 m²/m², valga el ejemplo) manteniendo la misma Ocupación en planta y ampliando la altura a un techo común para todas las Ordenanzas de 12,00 mts.

El alcance de este objetivo debe llegar no solo a los Sectores Industriales antes enumerados, sino también a las Claves de Ordenanza de uso Industrial del Plan General de Ordenación Urbana, dando fundamento a este documento de Modificación Puntual del PG.

Sin embargo no todas las Claves de Ordenanza del Uso global Industrial deben quedar afectadas por el cambio de índice de edificabilidad, porque se desarrollarían situaciones imposibles en aquellas áreas de convivencia con el Uso global residencial; Las Ordenanzas con vocación de compatibilidad entre estos usos industriales y aquellos residenciales, como son las 14 y 15, correspondientes a los usos de Industria Adosada e Industria Nido en Minipoligonos, deben seguir bajo la limitación volumétrica con expresión en m³/m², de forma adecuada a las tipologías residenciales entre las cuales pueden desarrollarse

4º.- CONTENIDO.-

La Modificación debe contener los documentos de vigencia actual así como los modificados no solo en la lista de Planes Parciales ya indicada, sino también en el resto de P.P. en vigor y en el conjunto de Ordenanzas del Uso Global Industrial, cuestión que es fácil para estos últimos y no tanto para los primeros.

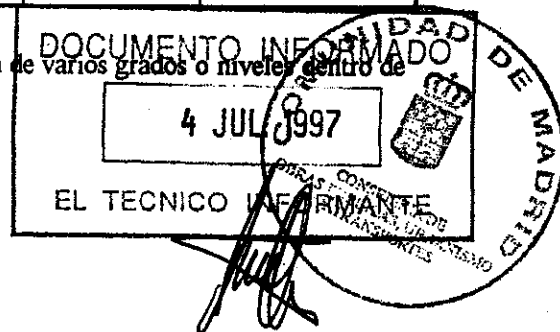


Por ello añadimos a continuación, en forma de cuadros, el conjunto de parámetros urbanísticos de unos y otras, de manera que a través de su racionalismo, podamos comprobar con facilidad los que permanecen y los que se modifican.

4.1.-Los parámetros fundamentales de los P.P. de los Sectores antes señalados en su vigencia actual, y de los existentes con anterioridad al PGOU, son los siguientes :

SECTOR	Retranq. Frt+ Fod	Parcela min/máx	Frente. min/máx	Ocupac. máxima	Altura máxima	Edificabil. m3y/o,m2/m2
15-C	10 + 3ml	2.500,00 m2	No señala	50%	9,00 m, II plantas	2,990 m3/m2
16-A	10 + 5 ml	2.500,00 m2	20,00 m mínimo	50%	12,00 m	3,000 m3/m2
25	6 + 6 ml	2.500,00 m2	No señala	60%	14,00 m, II plantas	3,270 m3/m2
26	5 + 3 ml	500,00 m2	No señala	50%	III plantas	4,500 m3/m2
30- C	6 + 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	9,00 m, III plantas	2,980 m3/m2
30-D	6 + 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	12,00m, III plantas	2,660 m3/m2 2,800 " y 4,000 "
31-A	s/plano + 3 ml	2.500,00 m2	20,00 m mínimo	50%	9,00 m, II planta	2,900 m3/m2
31-E	10 y 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50 %	9,00 m, II plantas	3,200 m3/m2
31-D	5 + 3 ml	1.500,00 m2	No señala	60%	10,00 m	6,000 m3/m2
32-C	S/plano+ 3 ml	2.500,00 m2	20,00 m mínimo	50%	9,00 m II plantas	2,894 m3/m2 4,00 "
33-D	10 + 5 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	12,00 m	0,750 m2/m2
42-A	10 + 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	9,00 m, II plantas	3,200 m3/m2
42-B	6 + 3 ml	2.500,00 m2	No señala	50%	9,00 m III plantas	2,850 m3/m2
42-D	10 + 5 ml	2.500,00 m2	30,00 m mínimo	50%	12,00 m III plantas	2,450 m3/m2 4,230 " y 3,400 "
45	6 + 6 ml	1.500,00 m2	No señala	60%	6,50 m, II plantas	6,000 m3/m2
46	15 + 10 15 + 6 10 + 5 ml	15.000,00 10.000,00 5.000,0m2	45,00 40,00 30,00 m	40% 45% 50%	9,00 m II plantas	2,385 m3/m2 2,610 " y 2,925 "
116	10 + 5 ml	2.500,00 m2	20,00 m mínimo	50%	12,00 m	0,575 m2/m2

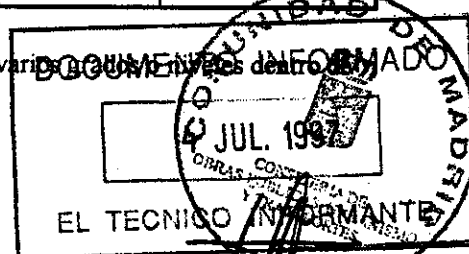
(La anotación de varios índices en algunos P.P. refleja la existencia de varios grados o niveles dentro de la misma ordenanza.)



4.1.1.- Los Parámetros fundamentales de los Planes Parciales de los Sectores antes señalados en su vigencia actual, y de los existentes con anterioridad al PGOU, una vez modificado el índice de edificabilidad, así como el parámetro de altura, son los siguientes :

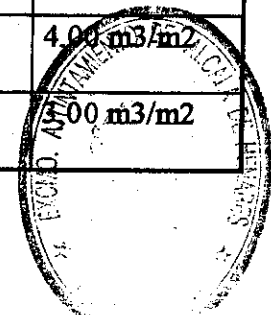
SECTOR	Retranq. Frt+ Fod	Parcela min/máx	Frente. min/máx	Ocupac. máxima	Altura máxima	Edificabil. m ³ y/o,m ² /m ²
15-C	10 + 3ml	2.500,00 m ²	No señala	50%	12,00 m, III plantas	0,750 m ² /m ²
16-A	10 + 5 ml	2.500,00 m ²	20,00 m minimo	50%	12,00 m, III plantas	0,750 m ² /m ²
25	6 + 6 ml	2.500,00 m ²	No señala	60%	14,00 m, II plantas	0,820 m ² /m ²
26	5 + 3 ml	500,00 m ²	No señala	50%	12,00 m, III plantas	1,125 m ² /m ²
30- C	6 + 3 ml	2.500,00 m ²	No señala	50%	12,00 m, III plantas	0,745 m ² /m ²
30-D	6 + 3 ml	2.500,00 m ²	No señala	50%	12,00m, III plantas	0,665 m ² /m ² 0,700 " y 1,000 "
31-A	s/plano + 3 ml	2.500,00 m ²	20,00 m mínimo	50%	12,00 m, III planta	0,725 m ² /m ²
31-E	10 y 3 ml	2.500,00 m ²	No señala	50 %	12,00 m, III plantas	0,800 m ² /m ²
31-D	5 + 3 ml	1.500,00 m ²	No señala	60%	12,00 m, III plantas	1,500 m ² /m ²
32-C	S/plano+ 3 ml	2.500,00 m ²	20,00 m mínimo	50%	12,00 m, III plantas	0,723 m ² /m ² 1,000 "
33-D	10 + 5 ml	2.500,00 m ²	No señala	50%	12,00 m, III plantas	0,750 m ² /m ²
42-A	10 + 3 ml	2.500,00 m ²	No señala	50%	12,00 m, III plantas	0,800 m ² /m ²
42-B	6 + 3 ml	2.500,00 m ²	No señala	50%	12,00 m III plantas	0,712 m ² /m ²
42-D	10 + 5 ml	2.500,00 m ²	30,00 m mínimo	50%	12,00 m III plantas	0,613 m ² /m ² 1.058 " y 0,850 "
45	6 +6 ml	1.500,00 m ²	No señala	60%	12,00 m, III plantas	1,500 m ² /m ²
46	15 + 10 15 + 6 10 +5 ml	15.000,00 10.000,00 5.000,0m ²	45,00 40,00 30,00 m	40% 45% 50%	12,00 m, III plantas	0,530 m ² /m ² 0,580 " y 0,650 "
116	10 + 5 ml	2.500,00 m ²	20,00 m mínimo	50%	12,00 m, III plantas	0,575 m ² /m ²

(La anotación de varios índices en algunos P.P. refleja la existencia de varios grupos de niveles dentro de la misma ordenanza.)



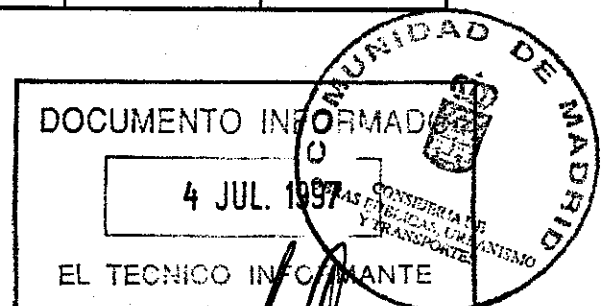
4.2.- Los parámetros fundamentales de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana en su vigencia actual, son los siguientes :

ORDE- NANZA	Retranq. Frt+Fod	Parcela min/máx	Frente. min/máx	Ocupac. máxima	Altura máxima	Edificabilid. m ³ y/o,m ² /m ²
10.-Indust. Extensiva	10+10 ml	5.000,00 m ²	20,00 m mínimo	50 %	6,00 ml	0,40 m ² /m ²
11.-Indust. Grn.Parcel.	10+10 ml	10.000,0 m ²	30,00 m mínimo	50 %	No se señala	2,00 m ³ /m ²
12.-Indust. Exenta	10+5 ml	2.500,00 15.000,00	20,00 m mínimo	50 %	12,00 ml + 20% ocup.	3,00 m ³ /m ²
13.-Indust. I +D.	10+5 ml	2.000,00 m ²	30,00 m mínimo	50 %	9,00 ml	3,00 m ³ /m ²
14.-Indust. Adosada	5,5+3 ml	500,00 2.000,00	10,00 m 25,00 m	50 %	9,00 ml	4,00 m ³ /m ²
15.-Indust. NidoMínip	10+5 ml	10.000,00 3.000,00	35,00 m mínimo	50 %	8,00 ml	3,00 m ³ /m ²



4.2-1.- Los parámetros fundamentales de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana, una vez modificado el índice de edificabilidad y el parámetro de altura son los siguientes, teniendo en cuenta que las Ordenanzas 14 y 15 mantienen sus parámetros de forma inalterada, y por tanto no se incluyen en este Cuadro :

ORDE- NANZA	Retranq. Frt+Fod	Parcela min/max	Frente. min/max	Ocupac. máxima	Altura máxima	Edificabilid. m ² /m ²
10.-Indust. Extensiva	10+10 ml	5.000,00 m ²	20,00 m mínimo	50 %	12,00 ml	0,40 m ² /m ²
11.-Indust. Grn.Parcel.	10+10 ml	10.000,0 m ²	30,00 m mínimo	50 %	No se señala	0,50 m ² /m ²
12.-Indust. Exenta	10+5 ml	2.500,00 15.000,00	20,00 m mínimo	50 %	12,00 ml + 20% ocup.	0,75 m ² /m ²
13.-Indust. I +D.	10+5 ml	2.000,00 m ²	30,00 m mínimo	50 %	12,00 ml	0,75 m ² /m ²

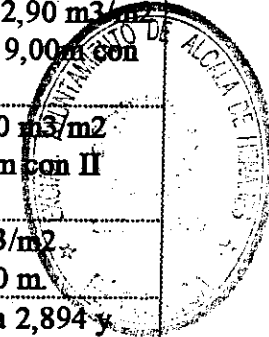


[Handwritten signature]

5.- DOCUMENTACIÓN A CONSIDERAR EN LA MODIFICACIÓN

5-1.- Documentación de los Planes Parciales considerados en su vigencia actual :

Plan Parcial	Documentación diferenciada	Texto, Edificabilidad y Alturas
Sector 15-C (Coexpan)	Capt. 4º.- Ordenanzas, Cuadro de Intensidades de Uso	Art. 4.5.- Señala 2,99 m ³ /m ² - Señala 9,00 m con II plantas.
Sector 16-A (Zanussi)	Memoria y Ordenanzas Reguladoras Plano No 5.- Parcelaciones	Art. 4.2.- Ordenación en Memoria. Art. 6.11.7.- Señala 12,00 m
Sector 25 (Alcampo)	Ordenanzas Particulares de Zona.	Art. 3.- Intensidades. Señala 3,27 m ³ /m ² , y Altura de 14,00 m con II plantas.
Sector 26 (Matillas)	Seccn. 3ª-Ordenanzas particulares	Art. 1.5.5.- Señala 4,50 m ³ /m ² Art. 1.7 - Señala III plantas
Sector 30-C (Maphre)	Seccn. II-Ordenanzas particulares	Art. 4.1.1.- Señala 2,98 m ³ /m ² Señala 9,00 m II y III plt
Sector 30-D (Casarrubs)	Capt. 4º.-Ordenanzas Particulares.	Art. 4.1.7.- Señala 2,66, 2,80 y 4,00 m ³ /m ² . también señala 12,00 m con III plantas.
Sector 31-A (Tompla)	Capt. 4º.- Ordenanzas particulares.	Art. 122.-Apt3.4.- Señal. 2,90 m ³ /m ² Apt3.5.- Señala 9,00m con II plantas.
Sector 31-E (Nilo)	Capt. 6º.- Ordenanzas Comunes	Art. 6.16.4.- Señala 3.200 m ³ /m ² Señala 9,00 m con II plantas.
Sector 31-D (Azque-I)	Ordenanzas Reguladoras.	Art. 2.1.- Señala 6,00 m ³ /m ² . Altura de 10,00 m
Sector 32-C (Arcangels)	Capit. V- Ordenanzas particulares	Art. 128.-Apt. 3.4. Señala 2,894 y 4,00 m ³ /m ² Apt.3.5. 9,00 m y III plts
Sector 33-D (Cuademill)	Documento 4º.- Ordenanzas.	Art. 4.1.8.- Señala 0,750 m ² /m ² 4.1.7.- Señala altura de 12,00 m
Sector 42-A (Cointra)	Estudio de Detalle.- Descripción de Propuesta.	Art. 6.2.- Señala 3,20 m ³ /m ² . Señala altura de 9,00 m con II plantas.
Sector 42-B (Abascal)	Capit. 4- Ordenanzas de Zona	Art. 4.1.- Apt. 4.1.1.1. Señala 2,85 m ³ /m ² y 9,00m con III plt
Sector 42-D (Seur)	Documento V- Ordenanzas, con diferente intensidad según el destino y adjudicación.	Art. 4.- Índice. Propiets, 2,45 m ³ /m ² Excesos, 4,23 " y 15%AM, 3,40 "
Sector 45 (Bañuelos)	Estudio de Detalle de Junio del 78 Normativa de aplicación	Normativa.- Señala 6,00 m ³ /m ² -Señala 6,50 m con II Plantas
Sector 46 (Camporrs)	Capit. 2- Condiciones particulares Uso IND zonas 11,12,y 13. excluidas zonas M1, y M2	Art. 46.- Inds. nivel 1, 2,385 m ³ /m ² nivel 2, 2,610 " y nivel 3, 2,925 "
Sector 116 (Cocacola)	Capt. 4º.- Ordenanzas Reguladoras	Art. 4.3.1.8.- Señala 0,575 m ² /m ² 4.3.1.7.- Señala altura 12,00m



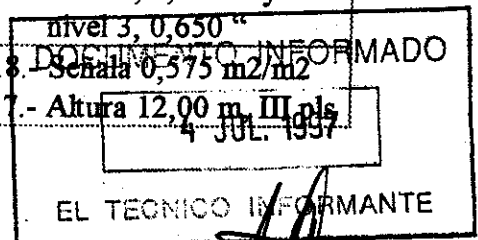
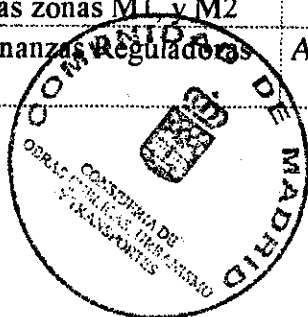
INFORMADO

4 JUL. 1997

EL TECNICO INFORMANTE

5-1-1.- Documentación de los Planes Parciales una vez modificados:

Plan Parcial	Documentación diferenciada	Texto, Edificabilidad y Alturas
Sector 15-C (Coexpan)	Capt. 4º.- Ordenanzas, Cuadro de Intensidades de Uso	Art. 4.5.- Señala 0,750 m ² /m ² -Señalara 12,00 m con III plantas.
Sector 16-A (Zanussi)	Memoria y Ordenanzas Reguladoras Plano No 5.- Parcelaciones	Art. 4.2.-Señalara 0,750 m ² /m ² . Art.6.11.7.- Señala 12,00 m con III plantas.
Sector 25 (Alcampo)	Ordenanzas Particulares de Zona.	Art. 3.- Intensidades.Señalara 0,820 m ² /m ² , y Altura de 14,00 m con III plantas.
Sector 26 (Matillas)	Seccn. 3ª-Ordenanzas particulares	Art.1.5.5.- Señalara 1,125 m ² /m ² Art.1.7 - Señalara 12,00 m con III plantas
Sector 30-C (Maphre)	Seccn. II-Ordenanzas particulares	Art. 4.1.1.- Señalara 0,745 m ² /m ² Señalara 12,00 m con III plantas
Sector 30-D (Casarrubs)	Capt. 4º.-Ordenanzas Particulares.	Art.4.1.7.- Señalara 0,665, 0,700 y 1,000 m ² /m ² . Señalara 12.00 m con III plantas.
Sector 31-A (Tmpla)	Capt.4º.- Ordenanzas particulares.	Art.122.-Apt3.4.-Señalara 0,725 m ² /m ² . Altura de 12,00 m con III plantas.
Sector 31-E (Nilo)	Capt.6º.- Ordenanzas Comunes	Art.6.16.4.-Señalara 0,800 m ² /m ² altura de 12,00 m con III plantas
Sector 31-D (Azque-I)		Art. 2.1.- Señala 6,00 m ³ /m ² Altura de 10,00 m.
Sector 32-C (Arcangels)	Capit. V- Ordenanzas particulares	Art.128.-Apt. 3.4. Señalara 0,723, y 1,000 m ² /m ² . Altura de 12,00 m con III plantas.
Sector 33-D (Cuadernill)	Documento 4º.- Ordenanzas.	Art. 4.1.8.- Señalara 0,750 m ² /m ² 4.1.7.- Altura de 12,00, III plats
Sector 42-A (Cointra)	Estudio de Detalle.- Descripción de Propuesta.	Art. 6.2.- Señalara 0,800 m ² /m ² . Altura de 12,00 m con III plts
Sector 42-B (Abascal)	Capit. 4- Ordenanzas de Zona	Art.4.1.- Apt.4.1.1.1. Señalara 0,712 m ² /m ² . Altura de 12,00 m con III palntas.
Sector 42-D (Seur)	Documento V- Ordenanzas, con diferente intensidad según el destino y adjudicación.	Art.4.-Índice.Propiets, 0,613m ² /m ² Excesos, 1,058 “ y 15%AM, 0,850 “ Altura 12 m, III plants.
Sector 45 (Bañuelos)	Estudio de Detalle de Junio del 78 Normativa de aplicacion	Normativa.- Señalara 1,500 m ² /m ² -Señalara 12,00 m, III plats
Sector 46 (Camporrs)	Capit. 2- Condiciones particulares Uso IND zonas 11,12,y 13. excluidas zonas M1 y M2	Art.46.- Inds.nivel 0,530 m ² /m ² nivel 2, 0,580 “ y nivel 3, 0,650 “
Sector 116 (Cocacola)	Capt. 4º.- Ordenanzas Reguladoras	Art. 4.3.1.8.- Señala 0,575 m ² /m ² 4.3.1.7.- Altura 12,00 m, III pls



5.2.- Documentación de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana en su vigencia actual :

Ordenanza	Documentación diferenciada.	Texto, Edificabilidad y Alturas.
10.- Indust. Extensiva.	Capitulo 9.- Clave 10.- Industria Extensiva.	Art. 6.9.7.- Señala altura de 6 ml 6.9.8.- Señala 0,40 m ² /m ²
11.- Indust. Gran Parcel.	Capitulo 10.- Clave 11.- Industria Gran Parcela.	Art. 6.10.7.- No señala altura max. 6.10.8.- Señala 2,00 m ³ /m ²
12.- Indust. Exenta.	Capitulo 11.- Clave 12.- Industria Exenta.	Art. 6.11.7.- Señala altura de 12 ml 6.11.8.- Señala 3,00 m ³ /m ²
13.- Indust. I. + D.	Capitulo 12.- Clave 13.- Industria I. + D.	Art. 6.12.7.- Señala altura de 12 ml 6.12.8.- Señala 3,00 m ³ /m ²

5.2-1.- Documentación de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana una vez modificadas:

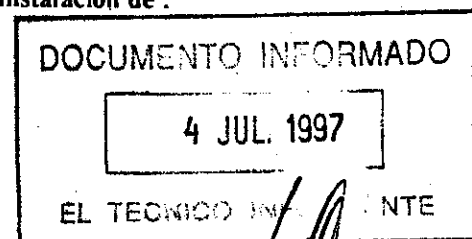
Ordenanza	Documentación diferenciada.	Texto, Edificabilidad y Alturas.
10.- Indust. Extensiva.	Capitulo 9.- Clave 10.- Industria Extensiva.	Art.6.9.7.-Señalará altura de 12 ml 6.9.8.-Señalará 0,40 m ² /m ²
11.- Indust. Gran Parcel.	Capitulo 10.- Clave 11.- Industria Gran Parcela.	Art.6.10.7.-No señala altura max. 6.10.8.-Señalará 0,50 m ² /m ²
12.- Indust. Exenta.	Capitulo 11.- Clave 12.- Industria Exenta.	Art.6.11.7.-Señalará altura de 12 ml 6.11.8.-Señalará 0,75m ² /m ²
13.- Indust. I. + D.	Capitulo 12.- Clave 13.- Industria I. + D.	Art.6.12.7.-Señalará altura de 12 ml 6.12.8.-Señalará 0,75 m ² /m ²

5.3.- Documentación Complementaria.

Todos los Artículos donde se señala la nueva forma de interpretar la edificabilidad, tanto en los correspondientes a los Planes Parciales de los Sectores Industriales como a los correspondientes de las Ordenanzas contempladas, los 6.9.8., 6.10.8., 6.11.8., y 6.12.8. tendrán el texto complementario que se aprecia en la redacción original de la Normativa tanto del PGOU como de las Normativas de aquellos Planes Parciales considerados, es decir la ampliación que a continuación se expone para cada uno de los casos .

5.3.1.-Paralelamente a las Ordenanzas del PG se contempla el siguiente complemento :

“La altura máxima se medirá con arreglo al procedimiento establecido en estas Normas, teniendo en cuenta que por encima de dicha altura solo se permitirá la instalación de :



[Handwritten signature]

a-Elementos técnicos no habitables inherentes al proceso productivo.

b-Cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no exceda del 20% de la de ocupación máxima. Cuando estos cuerpos sean habitables, la superficie computara en la edificabilidad máxima admitida.”

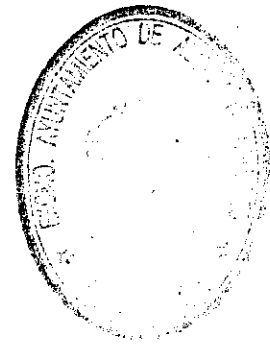
5.3.2.-Paralelamente a las Ordenanzas de las Normativas de los Planes Parciales considerados se redactara de la siguiente manera :

“No se permitirán ningún aprovechamiento constructivo que pueda ser susceptible de cualquier uso por encima de la altura máxima permitida, excepto las instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio, y aquellas en las que previa justificación técnica debidamente razonada en el Proyecto de Edificación, sean necesarias para el desarrollo de la actividad industrial que se pretende.”

Estas consideraciones paralelas a las Ordenanzas respectivas, permiten la implantación de elementos industriales de mayor altura, como son los ya mencionados “Silos de almacenaje robotizados”, los cuales en la filosofía planteada no pueden admitirse de forma generalizada, sino después de una justificación y razonamiento suficiente, que permita juzgar a los técnicos municipales la idoneidad del lugar elegido, adecuación del planteamiento industrial, posibles influencias a instalaciones colindantes, y otras consideraciones deducidas del texto de Memoria y Normativa del PGOU.

5.3.3.- En referencia a la Normas Urbanísticas del PGOU, y en particular al Título de Condiciones Generales de la Edificación, conviene señalar que el texto de los artículos 5.1.20 y 5.1.21, Definición de Superficie Construible y Coeficiente de Edificabilidad respectivamente, no se ven afectados en ningún modo, pues ambos se refieren a la interpretación e índice en superficie, es decir en m2 sobre m2.

Alcalá de Henares, Diciembre de 1996.



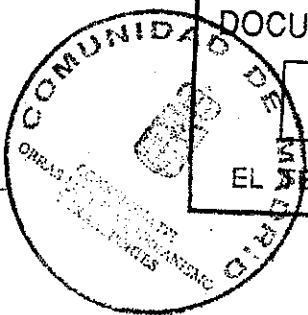
Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO INICIALMENTE EN
SESION PLENARIA DE FECHA
de ENERO de 1992
El Secretario General,

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PROVISIONALMENTE EN
SESION PLENARIA DE FECHA
de 15 de ABRIL de 1994
El Secretario General,

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO
DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
FECHA 20 OCT. 1997

MADRID 21 OCT. 1997
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

EL JEFE DEL SERVICIO DE
ACTUACION ADMINISTRATIVA
Y DESARROLLO NORMATIVO.
(P.D. Resolución de 18.4
1989, B.O.C.M. 5-5-1.989)



DOCUMENTO INFORMADO
4 JUL. 1997
EL TECNICO INFORMANTE

[Handwritten signature]