

Proyecto *Parque Empresarial*

TIENE MODIFICAC.
A.D. 22/9/99

SECCION JURIDICA - URBANISTICA



**MODIFICACION PLAN PARCIAL AZQUE II
ALCALA DE HENARES**

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
El/emplar Refundido que se corresponde con
el Aprobado Definitivamente en sesión pla-
naria de fecha **78-12-90**, con in-
ducción de las modificaciones requeridas en
dicho acuerdo plenario.
EL SECRETARIO GENERAL,
[Signature]
Conforme,
EL ARQUITECTO MUNICIPAL.

CSV: 14155111313607156273. Verificación en <https://sede.ayto-alcala deh enares.es/validacion>

PARQUE EMPRESARIAL DE ALCALA DE HENARES S.A.

Dr. Arquitecto: Bernardo Ynzenga Ácha

Madrid, febrero 1.991

PRESENTACION

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



El presente documento corresponde a la versión del Plan Parcial Azque II, situado en la Carretera Comarcal 100 en el término municipal de Alcalá de Henares, en la que se recogen las observaciones fijadas por la Corporación en su acto de aprobación inicial, a las que se dió el carácter de condiciones previas a la publicación y, por ende, al comienzo del período de información pública.

El Plan Parcial se relaciona con un Convenio Urbanístico suscrito por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares cuyo objeto es la promoción de actividad empresarial y empleo en el municipio.

RECIBIDO
16 FEB 1991
SECRETARÍA DE AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

El documento incorpora todos los elementos técnicos propios del Plan Parcial y responde a cuantas observaciones o condicionantes fueron establecidos en su tramitación.

Madrid, febrero 1.991

Por Parque Empresarial de Alcalá de Henares S.A.:

Dr. Arquitecto:

J.A. HERNANDEZ SALINAS

M. NAVARRO RUBIO

B. YNZENGA ACHA

INDICE

Presentación	1
Indice	ii
Equipo Redactor	iii
MEMORIA INFORMATIVA	
CAPITULO 1: ANTECEDENTES Y OBJETO DE MODIFICACION	1
1. ANTECEDENTES	2
2. OBJETO	3
3. PROMOCION DEL PLAN PARCIAL	3
CAPITULO 2: SITUACION ACTUAL	5
1. SITUACION DE LOS TERRENOS	6
1.1 Localización (Plano 1)	6
1.2 Situación (Plano 2)	6
1.3 Topografía (Planos 3 y 4)	6
1.4 Usos (Planos 3 y 4)	6
1.5 Vegetación (Planos 3 y 4)	6
2. PLANEAMIENTO VIGENTE	7
2.1 Condiciones de Planeamiento General aplicables	7
3. PLAN PARCIAL QUE SE MODIFICA (Plano 5)	9
3.1 Superficies	9
3.2 Trazado (Plano 4)	10
3.3 Aprovechamiento	10
3.4 Usos	11
3.5 Condiciones de Edificación	11
4. RELACION CON LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	11
5. DETERMINACIONES CUANTITATIVAS DEL PLAN PARCIAL	11
5.1 Reservas de Suelo para Dotaciones y Espacios Libres ..	11
5.2 Usos	12
5.4 Condiciones de aprovechamiento, parcelación y edificación	12
6. AVANCE DEL PLAN GENERAL	12
7. PROPIEDAD DEL SUELO	14
7.1 Relación de Propietarios	15
CAPITULO 3: SITUACION ACTUAL; INFRAESTRUCTURAS	16
1. RED DE COMUNICACIONES	17



2. ABASTECIMIENTO DE AGUAS	17
3. RED DE SANEAMIENTO	17
4. ENERGIA ELECTRICA	17
5. RED TELEFONICA	18
6. GAS NATURAL	18

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

CAPITULO 4: CRITERIOS Y OBJETIVOS	20
1. OBJETIVOS	21
2. CRITERIOS	21
3. CRITERIOS ESPECIFICOS SOBRE EL CONTENIDO	23
3.1 Actividades Industriales	24



CAPITULO 5: DESCRIPCION DE LA PROPUESTA: ORDENACION	26
1. DELIMITACION Y SUPERFICIE (Plano P.1)	27
2. ORDENACION: ZONIFICACION Y TRAZADO	27
2.1 Trazado (Plano P.2)	27
2.2 Zonificación (Plano P.3)	27
3. USOS DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD (Plano P.4)	29
3.1 Zonificación	29
3.2 Edificabilidad	30
4. FLEXIBILIDAD DE PROYECTACION ARQUITECTONICA	31
4.1 Ocupación del Suelo y Solido Capaz	32
4.2 Ocupación de los Espacios Libres	32
5. APARCAMIENTO	33
6. PARCELARIO (P.5)	34
7. IMAGEN (Planos P.6 y P.7)	35
8. CESIONES	35
8.1 Señalamiento de Cesiones por el Plan Parcial	35
8.2 Aprovechamiento Total y Cesión de Aprovechamiento	36
9. RESUMEN DE CARACTERISTICAS	37

CAPITULO 6: URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS	39
1. CARACTERISTICAS GENERALES	40
2. EXPLANACION Y PAVIMENTACION	41
3. ABASTECIMIENTO DE AGUA	42
3.1 SISTEMA PARA USOS DOMESTICOS E INDUSTRIALES	42
3.2 RED DE RIEGO E HIDRANTES	42
3.3 DESARROLLO	43
4. SANEAMIENTO	43
4.1 AGUAS PLUVIALES	43
4.2 RED DE FECALES	44
5. DISTRIBUCION DE ENRGIA ELECTRICA	45
6. ALUMBRADO PUBLICO	47
7. RED DE GAS	48
8. CANALIZACIONES TELEFONICAS	49
9. SERVICIOS ESPECIALES Y DE SEGURIDAD	49
ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO	
CAPITULO 7: VALORACION ECONOMICA DE LA IMPLANTACION DE REDES Y SERVICIOS	53
1. CAPITULOS	54
2. RESUMEN DE PRESUPUESTOS	65
CAPITULO 8: ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO	66
1. ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO: INTRODUCCION	67
2. PRESUPUESTO DE GESTION	67
3. EVALUACION ECONOMICA DE LA IMPLANTANCION DE LOS SERVICIOS.	67
4. VIABILIDAD	68
PLAN DE ETAPAS	
1. PLAN DE ETAPAS	70
2. DELIMITACION DE POLIGONOS DE ACTUACION	70
3. SISTEMA DE ACTUACION	70



ODV

186 200 1

4. PROGRAMA	70
5. EJECUCION DE DOTACIONES	71
6. PLANO DE PLAN DE ETAPAS	71

RELACION DE PLANOS

1. RELACION DE PLANOS	73
1.1 Planos de Información	73
1.2 Planos de Proyecto	73

NORMAS Y ORDENANZAS

INDICE DETALLADO DE LAS NORMAS Y ORDENANZAS	75
---	----

TITULO PRIMERO. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS	79
---	----

TITULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO	82
---	----

TITULO TERCERO. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	85
---	----

CAPITULO 1: ORDENACION PORMENORIZADA	85
--	----

CAPITULO 2: CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO	93
---	----

CAPITULO 3: CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACION	94
---	----

TITULO CUARTO. CONDICIONES PARTICULARES EN LAS ZONAS	96
--	----

CAPITULO 1. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS	96
---	----

CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA RESIDENCIAL VIVIENDA UNIFAMILIAR, I1, I2, I3	97
---	----

CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL-MULTIPLE M1, M2	101
---	-----

CAPITULO 4: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS COMERCIAL, C, Y DE SERVICIOS DE INTERES SOCIAL, S.	106
--	-----

CAPITULO 5: CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO, GESTION Y REGIMEN DE SUELO	111
---	-----

CAPITULO 6: CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE INFRAESTRUCTURAS, X, Y DE ESPACIOS LIBRES, L Y LC	113
--	-----



OOD

TITULO QUINTO. CONDICIONES PARTICULARES DE
DESARROLLO, GESTION Y REGIMEN DEL SUELO 115

ANEXOS 117

ANEXO 1: CONVENIO PROMOTORES AYUNTAMIENTO

ANEXO 2: ACUERDO CONDICIONADO DE APROBACION INICIAL

ANEXO 3: ESCRITURAS

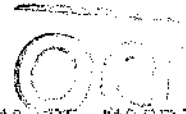
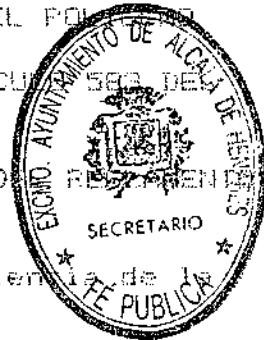
ANEXO 4: MEDICIONES DE SUPERFICIE TOTAL DEL P.O.M.

ANEXO 5: RESUMEN DE CARACTERISTICAS (ARTICULO 15 DEL
REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO)

ANEXO 6: ANEXO A LA MEMORIA: ARTICULO 64 DEL REGLAMENTO DE
PLANEAMIENTO

- A. Justificación de la Necesidad o Conveniencia de la Urbanización.
- B. Relación de Propietarios Afectados.
- C. Modo de Ejecución de las Obras de Urbanización.
- D. Compromisos.
- E. Garantías y Avaes.
- F. Certificaciones Registrales.

ANEXO 7: DOCUMENTACION DE LA COMUNIDAD AUTONOMA DE MADRID.
CONSEJERIA DE AGRICULTURA, REFERENTE A VIAS PECUARIAS



Equipo Redactor

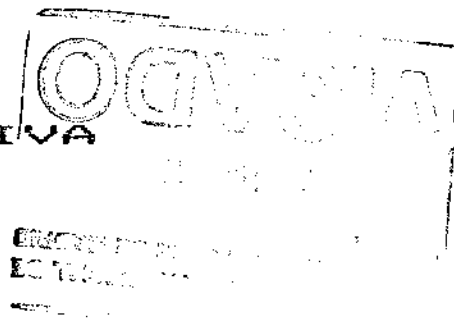
- Bernardo Ynzenga Acha Dr. Arquitecto, Coordinador.
- Carlos Veliz Sarrion Arquitecto.
- Antonia Sardón Criado Arquitecto.
- Clemente Flores Montoya Ingeniero de Caminos.
- Maria Isabel Gonzalo Aranda Abogado.
- Antonio Bustamante Dorado Estudiante de Arquitectura.
- Sigfrido Rodriguez Rollón Delinea
- José Luis Gómez López Delinea
- Jesús Herranz González Delinea
- Teresa Umaran del Campo Secretaria de Topografía.
- Ana Isabel Gutiérrez Juan Mecanografía
- Fernando Lupiáñez Salanova Administración.



1

MODIFICACION PLAN PARCIAL AZQUE II
ALCALA DE HENARES

MEMORIA INFORMATIVA



PARQUE EMPRESARIAL DE ALCALA DE HENARES S.A.

Dr. Arquitecto: Bernardo Ynzenga Acha

Madrid, febrero 1.591

VISADO
21 MAR. 2011
OFICIO OFICIAL DE REGISTROS DE MADRID

CAPITULO 1: ANTECEDENTES; OBJETO DE LA MODIFICACION



1. ANTECEDENTES

El presente proyecto, rediseña del Plan Parcial Azque I, redactado en Octubre de 1.977 y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de COPLACO el 13 de marzo de 1.980.



Más recientemente, las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento Municipal, actualmente en vigor, modifican el mencionado Plan Parcial, identificándolo como Sección 46. Las determinaciones que en él habrían de regir serían las incorporadas en el propio Plan Parcial, tal y como se las comenta detenidamente más adelante en esta Memoria; además de las Normas Subsidiarias.

En la presentación del Plan a Aprobación Inicial, la Corporación Municipal estableció un conjunto de condiciones (Anexo 2) que sería necesario cumplir. Con ellas se aclara cuales de los elementos del Plan Parcial anterior habrían de entenderse vinculantes y cuales serían los extremos de las Normas subsidiarias que deberían regir, por encima de, o en lugar del Plan Parcial.

2. OBJETO

El presente Plan Parcial Azque II, en adelante denominado Parque Empresarial Industrial de Alcalá de Henares, tiene por objeto ajustar las determinaciones del Plan Parcial, a las circunstancias que caracterizan la actual fase de organización post-industrial de la actividad económica; circunstancias que suponen planteamientos urbanísticos y exigencias de actuación de mayor nivel tecnológico y calidad.

El Plan Parcial tiene, además, como objeto concreto dar cumplimiento al Convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares (en adelante Excmo. Ayuntamiento) y la sociedad promotora. Según este Convenio, que se reproduce íntegramente en el Anexo I, el Excmo. Ayuntamiento:

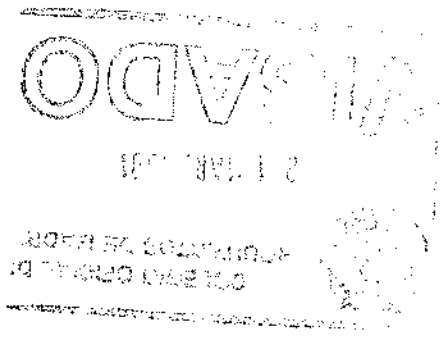
- Recibe 50.000 m² de parcelas urbanizadas (superficie que supera el 10% de aprovechamiento medio)
- Percibe; un 15% del importe de ventas de parcelas que realice la sociedad promotora con objeto de facilitar subvenciones o subsidios, por la vía de precios de suelo o alquiler, a empresas que se asienten en el polígono con el fin de impulsar la política municipal de fomento de empleo.

3. PROMOCION DEL PLAN PARCIAL

El Convenio con el Excmo. Ayuntamiento ha sido suscrito por la sociedad PARQUE EMPRESARIAL ALCALA DE HENARES S.A. (P.E.A.H.S.A.), con domicilio a efectos de notificaciones en c./Profesor Waksman, 5-2oA, 28036 Madrid, representada en la firma de este proyecto por D. José Antonio Hernández Salinas y D. Mariano Navarro Rubio.

La sociedad promotora ha sido facultada expresamente para ello por la propiedad del suelo, conforme carta que figura en el Anexo 7 a.

de este Plan Parcial y demás documentación al respecto que obra en el expediente.



CSV: 1415511313607156273. Verificación en <https://sede.ayto-alcaldedehenares.es/validacion>



CAPITULO 2: SITUACION ACTUAL

[Faint, illegible text, possibly a signature or stamp]



2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan Parcial Azque II, a cuya modificación corresponde el presente proyecto, se aprobó definitivamente con anterioridad a las Normas Subsidiarias vigentes que rigen la actividad urbanística en el término municipal de Alcalá de Henares.

Estas Normas Subsidiarias, incorporan el Sector 46 Azque II, como parte del suelo urbanizable programado. Y lo regulan, en detalle, por remisión expresa a las determinaciones del Plan Parcial conforme se explicita en la página 149 de las Normas Subsidiarias:

"Condiciones específicas" (del Sector 46, zona IJ1XY): serán las del Plan Parcial vigente que le es de aplicación y complementariamente las de la zona especificada."

Conforme a las siglas la "zona especificada" sería:

- IJ1: Industrial Jardín 1.
- XY: Conforme a los sub-tipos X e Y. (con dos y tres plantas de altura respectivamente).

2.1 Condiciones de Planeamiento General aplicables

Conforme se ha indicado, las Normas Subsidiarias, regulan el Sector Azque II por remisión al propio Plan Parcial que lo desarrolla. Pero, por definición, el Plan Parcial tiene distintos tipos, o niveles, de determinaciones:

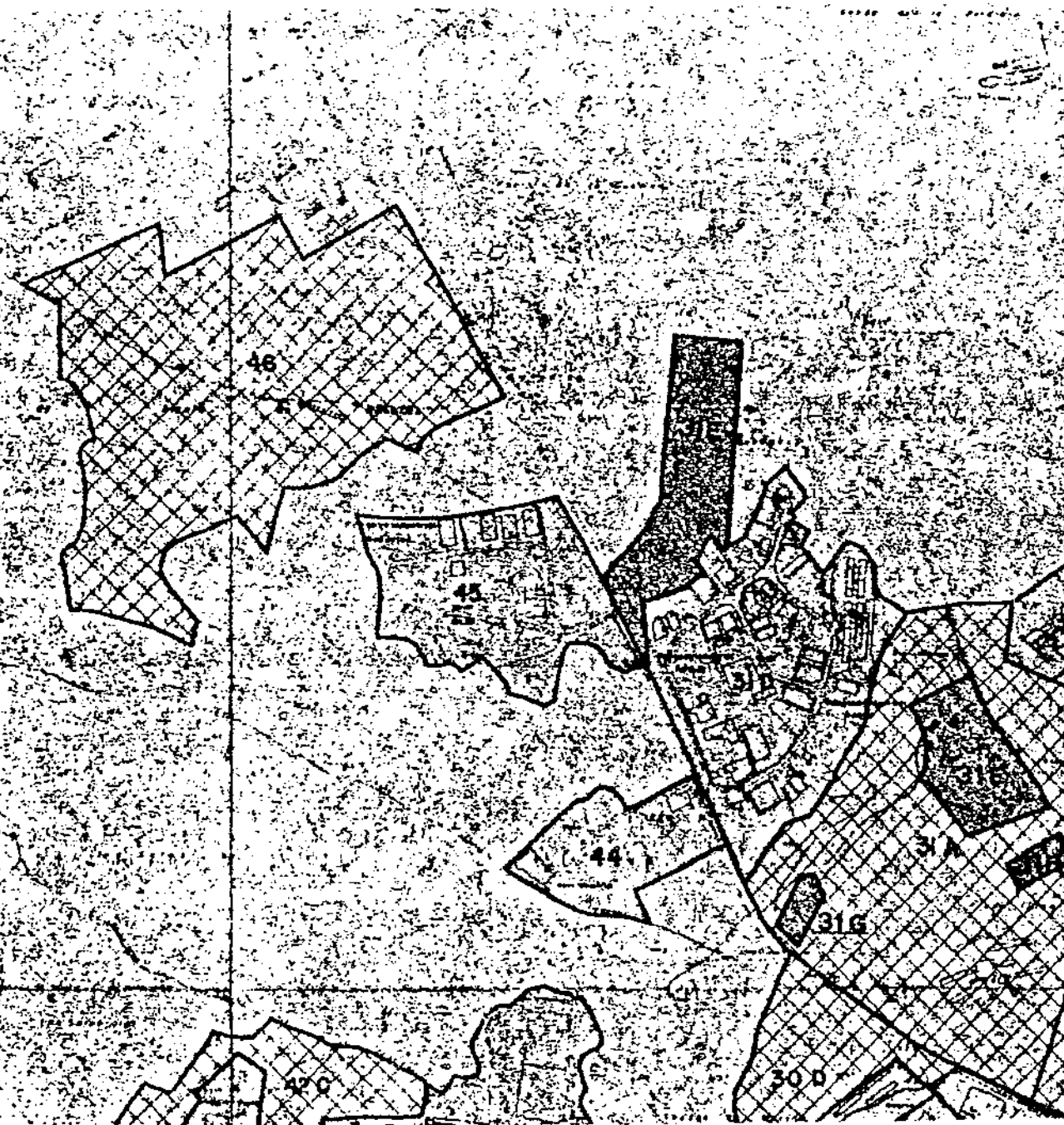
- Las que son propias de planeamiento parcial y no tendrían cabida en unas Normas Subsidiarias.
- Las que corresponden a, o suponen definiciones análogas en alcance y contenido a las de, las Normas Subsidiarias.

A las primeras pertenecen, por ejemplo, el trazado viario, parcelación etc. que pudiera haber en el Plan Parcial. Y a las segundas pertenecen, por ejemplo, temas tales como aprovechamientos, edificabilidades, zonas verdes, etc. Cuando se plantea, como es el caso, una modificación del Plan Parcial, es esencial separar las unas de las otras.

La modificación lo será del plan Parcial sino afecta, o si cumple los condicionantes que deben entenderse como propios de la Norma Subsidiaria. Si afectase a estas se estaría entrando en el terreno de modificación de las propias Normas.

¿Cuáles son los elementos o aspectos con los que las Normas Subsidiarias regulan las actuaciones en suelo urbanizable? Esos serían los que, con los valores que adopten en el Plan Parcial deberían entenderse como de nivel general su modificación debería entenderse como modificación de las Normas.

FIGURA 1: NORMAS SUBSIDIARIAS DE ALCALA DE HENAREZ



CSO - INSTITUTO TECNICO DE INVESTIGACIONES Y DESARROLLOS

La respuesta a la pregunta la aporta el llamado Apendice o de las Normas Urbanísticas de la Ordenación. En él se la regulan las zonas en el suelo urbanizable, en base a los siguientes aspectos:

- Uso global.
- Tipología Urbana.
- Altura (en número de plantas)
- Parcela mínima edificable.
- Ocupación máxima sobre parcela edificable.
- Edificabilidad máxima sobre Sector.
- Densidad máxima (en viv./Ha.) sobre sector.
- Condiciones de uso desdobladas en:



- . Usos (característicos y posibles, por tipo y categoría).
- . Porcentaje mínimo de la edificabilidad (en m2) que debe destinarse a cada uso.

Además de estos aspectos, las Normas Subsidiarias regulan el régimen general de cesiones y reservas de aprovechamiento y suelo.

3. PLAN PARCIAL QUE SE MODIFICA (Plano 5)

El Plan Parcial aprobado en 1.980, cuya zonificación se reproduce en el plano 3 de este Documento presenta las características básicas de superficies, usos, aprovechamientos y ordenanzas que se comentan a continuación sin pretender con ello obviar la lectura en sí del documento original.

3.1 Superficies

El cuadro 1 reproduce el cuadro de características de superficies del Plan Parcial de 1.980 (página 33 de su Memoria).

CSV: 14155111313607156273 Verificación en https://sede.ayto-alcaldiahenares.es/validacion

CUADRO 1: SUPERFICIES DEL P.P. AZQUE II, DE 1.980

Uso	Superficies	
	Hectáreas	%
Espacios Libres; Sistemas Generales	2.970	5,00%
Espacios Libres; Interiores	6.330	10,65%
Espacios Libres Protección	1.510	2,54%
SUBTOTAL 1	10.810	18,19%
Equipamiento Sistemas Generales	1.190	2,00%
Comercial	0.595	1,00%
Social	0.595	1,00%
Deportivo	1.190	2,00%
Servicios	0.360	0,61%
SUBTOTAL 2	3.930	6,61%
Parcelas Industriales	36.400	61,21%
Viario (no diferencia)	8.300	13,96%
TOTAL	59.440	100%



La superficie de viario se ha calculado por diferencia. Los porcentajes se han recalculado por lo que presentan ligeras diferencias en el segundo decimal.

3.2 Trazado (Plano 4)

Manzanas regulares con frentes de parcela y penetración en fondo de saco hacia el extremo más alejado. Parcelas de 2500 m². Distribución aleatoria y marginal de espacios libres y dotaciones responde al concepto de polígono industrial de pequeñas naves y, bajo, por decir algo, nivel de calidad ambiental.

3.3 Aprovechamiento

El Plan Parcial admitía las edificabilidades expresadas en el siguiente cuadro (según se deriva de sus ordenanzas):

CUADRO 2: EDIFICABILIDAD DEL P.P. AZQUE II, 1.980

Uso	Superficie		
	Total/m ²	m ³ /m ²	m ³
Industrial	364.000	3.06	1.113.840
Comercial Social	27.400	1.00	27.400
Deportivo	11.900	0.20	2.380
Libres	108.100	-	-
TOTAL	594.400	1.92	1.143.620

Nota: (1) Equivale a un 5% de ocupación y una planta de altura (Artículo 60).

3.4 Usos

Los expresados en el nombre de cada zona. En el caso de las parcelas industriales sólo excluye las insalubres y pelidrosas. Permite hasta 300 m² de vivienda por hectárea para personal de vigilancia y conservación. Permite, sin limitación de porcentaje, el uso de oficinas siempre que estén directamente relacionadas con la industria establecida.

3.5 Condiciones de Edificación

El siguiente cuadro resume las condiciones de volumen que fijaba el Plan Parcial:

CUADRO 3: CONDICIONES DE VOLUMEN, P.P. AZUVE II, 1.980

Uso	Parcela Mínima	Ocupación Máxima	Altura		Retranqueos		Otros
			Plantas	m.	Frente	Otros	
Industrial	2.500	50%	2	6.50 (1)	10	5	
Comercio y Social	1.000	40%	2	6.00	10	5-4	Fachada menor de 60m.
Deportivo	-	5%	1	-	-	-	
Libre	-	-	-	-	-	-	



Notas: (1) En oficinas; no se fija en metros para naves.

WISADO

1981 MAR 12

4. RELACION CON LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

El acuerdo municipal de 16 de enero de 1.990 ~~modificó~~ ~~en el~~ ~~Reglamento de Planeamiento~~, "se tendrán en cuenta las previsiones mínimas de terrenos para Sistemas Generales de acuerdo con el Artículo 3.4 de las Normas"; no inferior al 10% de la superficie bruta del Sector.

Este 10% supera la suma de los espacios libres y equipamiento extra que contenía el Plan Parcial de 1.980, conceptos que, agregados totalizaban un 9,54% del sector por lo que la cifra correspondiente a las normas subsidiarias debe substituir a la anterior. Conforme indicar el acuerdo municipal que se reproduce en el Anexo 2.

5. DETERMINACIONES CUANTITATIVAS DEL PLAN PARCIAL

Los epígrafes precedentes permiten enumerar las determinaciones revelantes del Plan Parcial, ajustadas a las Normas Subsidiarias, que deben repetarse.

5.1 Reservas de Suelo para Dotaciones y Espacios Libres

Las fijadas por el Reglamento de Planeamiento.

- Espacios Libres 10%
- Equipamientos de Interés Social:

. Comercial	1%
. Social	1%
. Deportivo	2%

Además, otro 10% para Sistemas Generales, con lo que el total de reservas no viarias se sitúa en el 24%.

5.2 Usos

El uso global es el Industrial estando además permitidos los correspondientes a Comercio y Social (conforme se definen y regulan en los Artículos 47 y 48 de las Ordenanzas del Plan Parcial). Se permiten además espacios libres, de infraestructuras.

5.3 Condicionantes de aprovechamiento, parcelación y edificación

Los ya descritos en el cuadro 3:

- Tipologías: Industria: edificación exenta rodeada de espacios libres privados (Artículo 30); Comercial y Social: no se establece, se fijan sólo condiciones de separación a linderos (Artículo 50).
- Altura, en número de plantas: dos para industrial y social; una para deportivo.
- Parcela Mínima: Industria: 2500 m²; comercial y social: 1.000 m².
- Ocupación máxima sobre parcela edificable: Industrial 50%; Comercial y Social 40%.
- Edificabilidad máxima sobre sector: 1,92 m³/m². Utilizando una altura tipo de 4,5 m y convirtiéndolo a índices en m²/m² se obtendría: 0,43 m²/m².
- Densidad máxima en Viv/Ha: 300 m² por hectárea en parcelas industriales; iguales condiciones para Comercial y Social.

6. AVANCE DEL PLAN GENERAL

La redacción de la presente Modificación del Plan Parcial coincide en el tiempo con la redacción del Plan General de Ordenación de Alcalá de Henares, que habrá de substituir a las actuales Normas Subsidiarias y cuyo Avance ha sido ya expuesto a participación pública.

Como parte de su contenido, el Avance contempla distintos tipos de operaciones para la ordenación de las actividades productivas relacionadas con: la evolución de los distintos sectores; la reordenación del sistema viario; y la interrelación de actividades y universidad, entre otros factores.

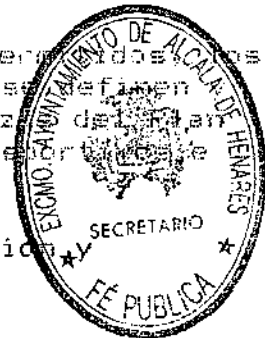
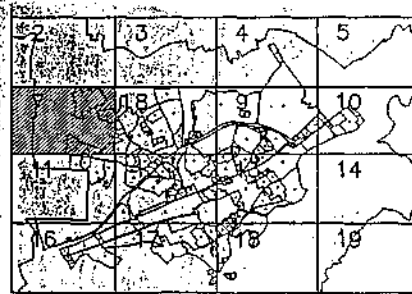


FIGURA 2: AVANCE (REVISADO) DEL PLAN GENERAL DE ALCALDA DE HENARES, EN REDACCION



[Grid pattern]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN BAJA DENSIDAD
[Grid pattern]	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ALTA DENSIDAD
[Grid pattern]	CONDOMINIO
[Grid pattern]	RESIDENCIAL MEDIANA
[Grid pattern]	RESIDENCIAL EN BARRIOS
[Grid pattern]	RESIDENCIAL EN DESARROLLO
[Grid pattern]	CASCO HISTORICO (RESERVA A PLAN ESPECIAL)
[Diagonal lines]	INDUSTRIA CLOTADA
[Diagonal lines]	INDUSTRIA EN GRAN PARCELA
[Diagonal lines]	INDUSTRIA DIFUSA
[Diagonal lines]	INDUSTRIA HD (PARQUE TECNOLÓGICO)
[Diagonal lines]	INDUSTRIA ADOSADA
[Diagonal lines]	INDUSTRIAS (INDUSTRIA HD)
[Diagonal lines]	COMERCIAL EXTENSO
[Diagonal lines]	COMERCIAL COMPACTO
[Diagonal lines]	TERMINO EXTENSO
[Diagonal lines]	MERCADO COMPACTO
[Diagonal lines]	EQUIPAMIENTO INSTITUCIONALES (SUC, EDUCASIST, RELIGIOS)
[Diagonal lines]	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (GRADO 1)
[Diagonal lines]	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO EXTENSO (GRADO 2)
[Diagonal lines]	ESPACIOS LIBRES (GRADO 1)
[Diagonal lines]	ESPACIOS LIBRES (GRADO 2)
[Diagonal lines]	ESPACIOS LIBRES DE SISTEMAS GENERALES
[Diagonal lines]	EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL DE SISTEMAS GENERALES
[Diagonal lines]	MIXTO



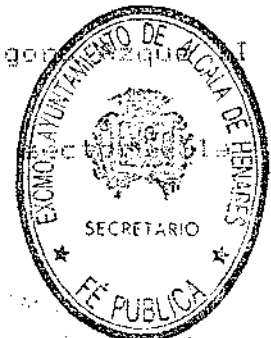
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES	
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA	
CALIFICACION DEL SUELO	
COMPANIA PLANIFICADORA	
AVANCE	2
	7



El Avance del Plan General, o mejor dicho, los criterios expresados con posterioridad al periodo de participación pública, contemplan el mantenimiento del Polígono Azque II, pero modificando su contenido, para ajustarlo a los criterios del Plan General.

El tipo de modificación previsto tendería a:

- Implantación de actividades que no mermaran energía, e incluso regulasen la implantación de un polígono tecnológico en el vertice Oeste del casco, confluencia de la A.III y el antiguo trazado de la N.3.
- Desarrollo en parcelas de sensiblemente mayor superficie que la fijada como parcela mínima por el Plan Parcial.
- Posibilidad de ordenación y enlace entre el polígono y las actuaciones existentes próximas a él.
- Refuerzo del enlace entre el viario interior del futura planta de la C.100.



7. PROPIEDAD DEL SUELO (Plano P.1)

El polígono estaba integrado por las siguientes fincas (según datos aportados por la propiedad):

- Polígono 21, parcela 6
Libro 47, Folio 34, Finca 2892, Inscripción octava.
- Polígono 21, parcelas 8 y 11
Libro 26, Tomo 3308, Folio 81, Finca 704, Inscripción primera.
- Polígono 21, parcela 9
Libro 29, Tomo 3478, Folio 110, Finca 5849, Inscripción primera.
- Polígono 21, parcela 10
Libro 31, Tomo 3425, Folio 29, Finca 2086, Inscripción quinta.
- Polígono 21, parcela 31
Libro 29, Tomo 3478, Folio 109, Finca 5847, Inscripción primera.

A estas hay que añadir terrenos de La Colada de Montesinos (en fincas 21.8 y 21.8) recientemente adquiridos a la C.A.N. para su integración con el resto de las propiedades.

El polígono también incluye terrenos de uso y dominio de automática incorporación al proyecto de compensación.

- Terrenos parte de la C-100 de titularidad del NOFU
- Terrenos de cañada de Camarma, titularidad de la Consejería

de Agricultura de la CAM.

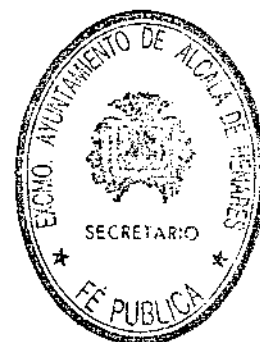
Las propiedades iniciales de las mencionadas fincas aparecen grafadas en el plano correspondiente. En el siguiente cuadro figuran sus superficies, según escrituras y mediciones.

CUADRO 4: PROPIEDADES INICIALES. SUPERFICIES

Finca	Catastral	Registral	Registro	Mediciones
	21.6	Nº2892	39601	32.480
	21.8-11	Nº 704	482727	444.305(1)
	21.9	Nº5849	43095	36.120
	21.10	Nº2086	12942	15.560
	21.31	Nº5847	27812	28.480
	Cañada de Camarza			17.072
	Colada de Montesinos			8.640
	C.100 (450x12)			5.400
TOTAL			606177(2)	588.057

Notas (1) por diferencia

(2) no incluye Cañada, Colana ni C.100



La diferencia entre el total de superficie registral de la finca 704, y su superficie obtenida por mediciones es de tres hectáreas y media.

Esta cifra es prácticamente igual a la que resulta de incluir en ella el total de la Cañada de Montesinos.

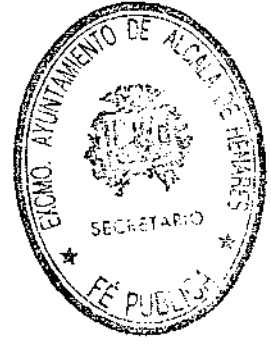
Dadas las diferencias, por otra parte poco significativas, habida cuenta de los distintos orígenes de ambos conjuntos de cifras: se asumen las resultantes de medición.

No existe sobre los terrenos edificación alguna. Están cruzados, cerca de su línea sur, por línea de transporte eléctrico.

7.1 Relación de Propietarios

Conforme muestran las escrituras que se reproducen en anexo 1, las mencionadas fincas fueron transmitidas a propietario único: PARQUE EMPRESARIAL DE ALCALÁ DE HENARES S.A. (NIF A 77/300935), por opción de compra convertida posteriormente en compraventa, liquidada ante hacienda y presentada posteriormente en el Registro de Alcalá.

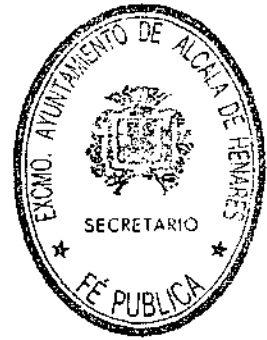
Conforme a lo anterior el propietario único es: PARQUE EMPRESARIAL DE ALCALÁ DE HENARES S.A., constituida ante el notario D. José María Regidor Cano con el número 3952 de su protocolo, y domicilio en Madrid, calle de Miguel Ángel, 11. 190.



Handwritten notes and a faint official stamp, possibly indicating a date or time.

CAPITULO 3: SITUACION ACTUAL; INFRAESTRUCTURAS

CSV: 14155111313607156273 Verificación en <https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion/>



1.- RED DE COMUNICACIONES

De la carretera N-II de Madrid Guadalajara parte la carretera comarcal C-100 de Alcalá de Henares a Daganzo de Arriba. Esta carretera bordea en la parte sur del contorno del polígono y en las proximidades del punto kilométrico 5, se situará la entrada del Polígono.

2.- ABASTECIMIENTO DE AGUAS

Próximo al Polígono Bañuelas termina una conducción de agua, cuya diámetro es de \varnothing 200 mm y que actualmente tiene problemas de presión. Esta tubería pertenece al suministro de agua del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Del estudio hidrogeológico realizado en el Plan que ahora se modifica, se desprende que el subsuelo del polígono industrial esta constituido por el sistema clasico de "Terrazas Fluviales" dispuestas en distintos niveles que constituyen diversos acuíferos.

El primer acuífero que surte de agua a los dos pozos existentes en terrenos del Polígono, tienen unas reservas estimadas en 1.200.000 m³ de agua.

Del segundo acuífero podrian extraerse 4.900 m³/día.

3.- RED DE SANEAMIENTO

Paralela a la carretera de Daganzo y a 25 m. de distancia de dicha carretera, hay una red de saneamiento construida por la Comunidad de Madrid, cuya profundidad media es de 1,70 m.. Si bien dicha red tiene capacidad para evacuación de fecales no ocurre otro tanto con las aguas pluviales de la zona a urbanizar.

4.- ENERGIA ELECTRICA

Paralelamente a la carretera y al otro lado de la misma, discurren dos líneas aéreas, propiedad de Hidroeléctrica Española, de 20 kv. para distribución a los puntos de consumo cercano.

De una de estas líneas, deriva otra línea que atraviesa el Polígono para la alimentación de un pozo. Con motivo de la demanda prevista en este Polígono, Hidroeléctrica Española recomienda construir una subestación de alta tensión por considerar que la demanda actual satura su red.

5.- RED DE TELEFONICA

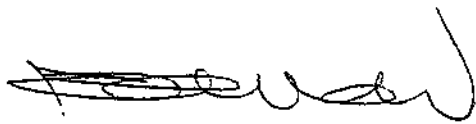
Existe una red aerea, paralela a la carretera que discurre por terrenos de borde del Polígono y dentro de la zona de servidumbre de dicha carretera. Dicha instalación a la cual se podrá conectar la red necesita ser reforzada.

6.- GAS NATURAL

La Empresa Enagás del grupo INH dispone de un gasoducto que atraviesa la carretera C-100 y desde el cual (por disponer de capacidad suficiente) podría derivarse una conducción siguiendo el trazado de dicha carretera y paralela a él, hasta los terrenos donde se ubica el Polígono.

Por Parque Empresarial de
Alcalá de Henares S.A.:

Dr. Arquitecto:



J.A.HERNANDEZ SALINAS



M.NAVARERO RUBIO



B. YNZENGA ACHA

