3. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL DENOMINADO POLÍGONO 29 Y UNIDAD DE EJECUCIÓN 20.

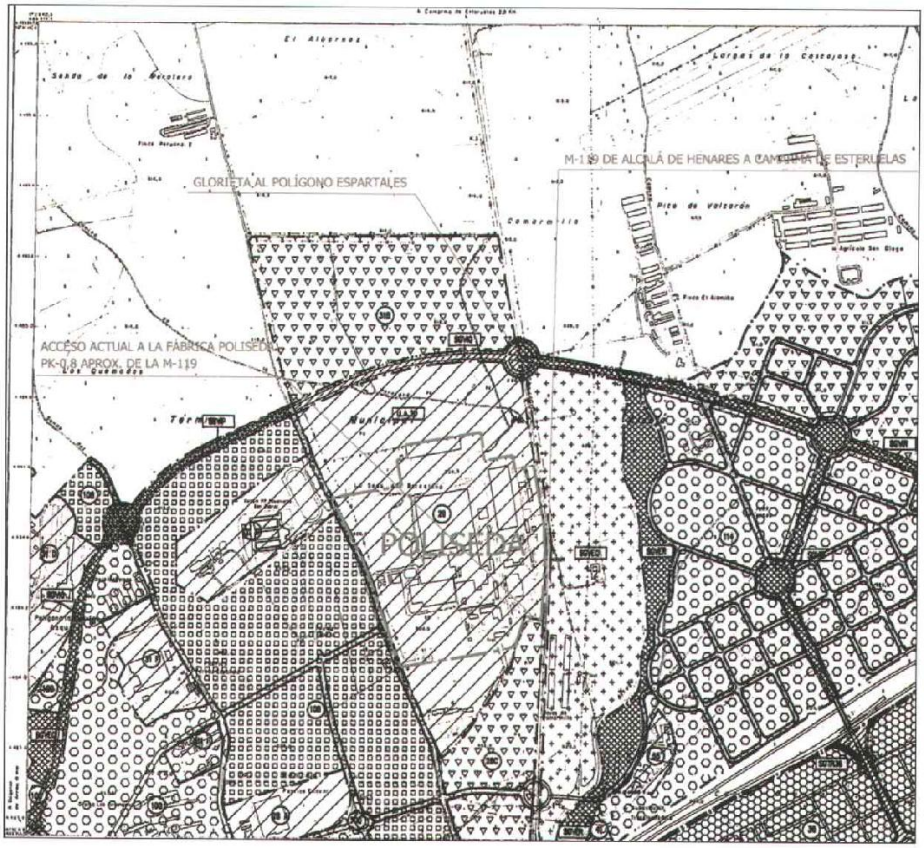
3.1. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.

El área homogénea de la modificación puntual se encuentra claramente delimitada al Norte por parte del anillo colector norte, Sistema General Viario SGVI-Q, al Sur por el Sector 28-C de uso mixto, terciario comercial hotelero, al Este por el Pasillo Verde del Arroyo Camarmilla, y al Oeste por el Sector 108 y el conjunto educativo de los Padres Pasionistas, rambién en transformación al uso residencial, y separado por la vía pecuaria, Vereda o Cordel de Salamanca.

Dentro del área homogénea se establece el ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado de acuerdo con el artículo 37 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, dividiéndola, con la modificación puntual, en dos Unidades de Ejecución denominadas:

- **Unidad 20-A,** de estructura discontinua con terrenos situados al norte de la Fábrica con superficie de 181.936,00 m² y otros al sur de la misma con superficie de 52.282,00 m². Es decir, con una superficie total de 234.218,00 m²
- **Unidad 20-B,** de estructura continua con superficie de 281.530,00 m², donde se encuentran actualmente las instalaciones industriales.

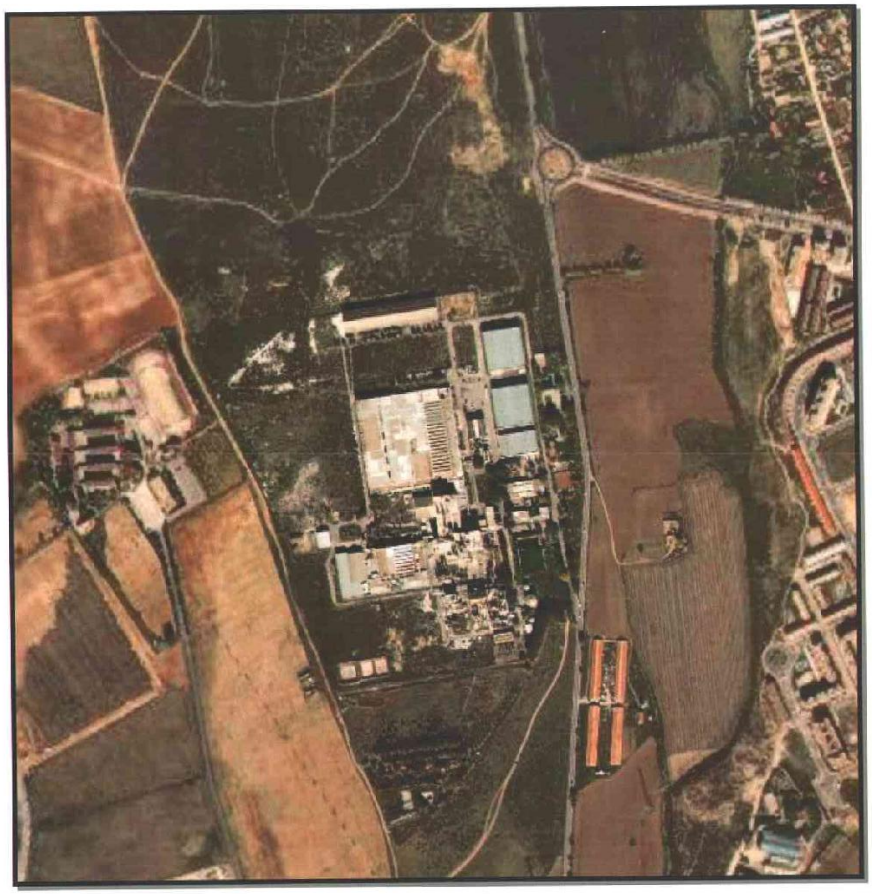
BD



Clasificación del ámbito de la modificación puntual por el actual Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares

En las siguientes fotos aéreas se muestra con más claridad el ámbito en cuestión, constituido por las dos unidades de ejecución mencionadas: UE 20-A y UE 20-B.

BD



3.2. *SITUACIÓN ACTUAL DE EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DEL POLÍGONO DE LA POLISEDA. UNIDAD DE EJECUCIÓN 20-B.*

Actualmente las edificaciones y ocupaciones totales y computables en el ámbito de esta Modificación Puntual se recogen seguidamente desglosadas entre edificios que computan y que no computan.

EDIFICACIONES ACTUALES CON OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD COMPUTABLES

EDIFICIO NÚMERO	USO	OCUPACIÓN ACTUAL (m^2)	EDIFICABILIDAD ACTUAL (m^2)	OCUPACIÓN COMPUTABLE (m^2)	EDIFICABILIDAD COMPUTABLE (m^2)	OFICINAS ACTUALES (m^2)
1	Portería	27	27	27	27	
2	Archivo	355	355	355	355	
3	Zona deportiva	296	296	296	296	
4	Servicios Sociales	955	955	955	955	155
5	Talleres	1.515	1.745	1.515	1.745	
6	Almacén I	2.246	2.360	2.246	2.360	238
7	Almacén II	3.684	3.684	3.684	3.684	
8	Almacén III	3.684	3.684	3.684	3.684	
9	Calderas energías	1.386	1.533	1.386	1.533	
10	Oficinas y laboratorio	662	1.085	662	1.085	1085
11	Transporte	165	165	165	165	
12	Parque de lactama liquida	91	91	91	91	
13	Recuperación de lactama	143	572	143	572	
14	Hilatura textil	9.158	24.106	9.158	24.106	
15	Nave textil	25.314	25.314	25.314	25.314	
16	Almacén IV	5.982	5.982	5.982	5.982	
17	Nave de útulos técnicos	10.902	11.050	10.902	11.050	
18	Turbo Compresores	300	300	300	300	
19	Almacén V	501	501	501	501	
TOTAL EDIFICIOS COMPUTABLES		**67.366**	**83.805**	**67.366**	**83.805**	**1.478**

EDIFICACIONES ACTUALES CON OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD NO COMPUTABLES

EDIFICIO NÚMERO	USO	OCUPACIÓN en m²
51	Balsa depuradora	1.182
52	Depuradora	220
53	Piscina	327
54	Pérgola	42
55	Compresores	130
56	Acometida gas natural	60
57	Combustible	979
58	Balsa y bombas	3.053
59	Alta tensión	403
60	Turbina de gas	4.326
61	Depósitos de aire	60
62	Balsa de lodos	252
63	Eras de secado	
64	Torres de refrigeración	63
65	Depósito de nitrógeno líquido	24
66	Fusor	49
67	Depósitos	569
68	Recuperación de lactama	526
69	Recepción de poliéster	305
70	Antigua depuradora	63
71	Eras de secado	165
72	Transformadores	180
73	Muelle	69
74	Torre de refrigeración	2183
75	Torres de refrigeración	
76	Turbo Compresores	
77	Almacén de inflamables	82
TOTAL EDIFICIOS NO COMPUTABLES		**15.270**

BD

SUPERFICIE TOTAL ..... 281.529,76 m²

Superficies ocupadas computables ..... 68.465 m²

Superficies construidas computables ..... 83.805 m²

Superficies ocupadas no computables ..... 15.270 m²

Superficies construidas de uso oficinas .....1.478 m²

Resto de superficies (viario, parking, verde, etc.)..... 197.794,76 m²

La ordenación que se propone para el ámbito requiere la demolición de numerosas edificaciones, bien por estar fuera de uso o por ser absolutamente innecesarias en el futuro desarrollo. En la tabla siguiente se recoge el detalle de las demoliciones haciendo uso de la misma nomenclatura de las tablas anteriores.

EDIFICIO NÚMERO	USO
1	Portería
2	Archivo
3	Zona deportiva
4	Servicios Sociales
5	Talleres
10	Oficinas y laboratorio
11	Transporte
12	Parque de lactama liquida
13	Recuperación de lactama
14	Hilatura textil
15	Nave textil
16	Almacén IV
18	Turbo Compresores
19	Almacén V
51	Balsa depuradora

Es preciso señalar que el edificio 14 figura a demoler y a conservar ya que se efectuará en él una demolición parcial.

BD

EDIFICIO NÚMERO	USO
52	Depuradora
53	Piscina
54	Pérgola
55	Compresores
56	Acometida gas natural
57	Combustible
58	Balsa y bombas
60	Turbina de gas
62	Balsa de lodos
63	Eras de secado
64	Torres de refrigeración
66	Fusor
67	Depósitos
68	Recuperación de lactama
70	Antigua depuradora
71	Eras de secado
72	Transformadores
73	Muelle
74	Torre de refrigeración
75	Torres de refrigeración
76	Turbo Compresores
77	Almacén de inflamables

Por lo que permanecerán los siguientes edificios:

EDIFICIO NÚMERO	USO
6	Almacén I
7	Almacén II
8	Almacén III
9	Calderas energías
14	Hilatura textil
17	Nave de títulos técnicos
59	Alta tensión
61	Depósitos de aire
65	Depósito de nitrógeno líquido
69	Recepción de poliéster

BD

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, los resultados finales de ocupaciones y edificabilidades que se mantienen una vez demolidas las edificaciones son los que se recogen en el siguiente cuadro.

OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD COMPUTABLES DE LAS EDIFICACIONES QUE SE MANTIENEN

EDIFICIO NÚMERO	USO	OCUPACIÓN ACTUAL (m^2)	EDIFICABILIDAD ACTUAL (m^2)	OCUPACIÓN COMPUTABLE (m^2)	EDIFICABILIDAD COMPUTABLE (m^2)	OFICINAS ACTUALES (m^2)
6	Almacén I	2.246	2.360	2.246	2.360	238
7	Almacén II	3.684	3.684	3.684	3.684	
8	Almacén III	3.684	3.684	3.684	3.684	
9	Calderas energías	1.386	1.533	1.386	1.533	
14	Hilatura textil	3.189	9.890	3.189	9.890	
17	Nave de títulos técnicos	10.902	11.050	10.902	11.050	
59	Alta tensión	403				
61	Depósitos de aire	60				
65	Depósito de nitrógeno	49				
69	Recepción de poliéster	305				
TOTAL EDIFICIOS COMPUTABLES		**25.908**	**32.201**	**25.091**	**32.201**	**238**

En total, teniendo en cuenta el criterio de la ocupación actual computable dentro del polígono de la POLISEDA, los metros cuadrados totales a demoler en el ámbito son los siguientes (los números en rojo restan del total):

METROS CUADRADOS TOTALES A DEMOLER

EDIFICIO NÚMERO	USO	OCUPACIÓN ACTUAL (m^2)
1	Portería	27
2	Archivo	355
3	Zona deportiva	296
4	Servicios Sociales	955
5	Talleres	1.515
6	Almacén I	2.246
7	Almacén II	3.684
8	Almacén III	3.684
9	Calderas energías	1.386
10	Oficinas y laboratorio	662
11	Transporte	165
12	Parque de lactama liquida	91
13	Recuperación de lactama	143
14	Hilatura textil	9.158
15	Nave textil	25.314
16	Almacén IV	5.982
17	Nave de títulos técnicos	10.902
18	Turbo Compresores	300
19	Almacén V	501
TOTAL A DEMOLER (m^2)		36.306

BD

3.3. CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS DE CADA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Una vez realizadas las demoliciones entra en marcha la etapa de construcción de los nuevos desarrollos. A continuación se muestran en tablas los parámetros principales de cada unidad de ejecución:

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN UNIDAD 20-A	
Superficie total del sector (1)	234.218 m²
PARÁMETROS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	
Intensidad del uso característico medida sobre la superficie total del sector (2)	0,7 m²/m²
Superficie edificable (m²) ((1) x (2))	**163.952,60 m²**
Cesiones para el ayuntamiento (15%)	**24.592,89 m²**
Reservas para dotaciones (30%)	**49.185,78 m²**

Objetivos y otras condiciones particulares de la Unidad de Ejecución 20-A:

- Transformar el uso industrial al residencial.
- Obtener para la ciudad espacios libres y suelo lucrativo para el Plan de Viviendas.
- Como consecuencia del Convenio Urbanístico que persigue el traslado de las instalaciones a suelo de uso industrial dentro del término municipal, se pretende completar el ámbito con la misma coherencia y homogeneidad.
- Ceder libre, gratuita y completamente urbanizado al Ayuntamiento, el suelo correspondiente al Sistema gneeral SGVI-Q, conforme a las determinaciones del PGO que prevé su captación a través de la UE-20.
- Las superficies indicadas deberán ser confirmadas por medio de levantamiento topográfico, confirmado con la planificación municipal respecto al sistema general viario.

BD

FICHA DE UNIDAD DE EJECUCIÓN UNIDAD 20-B	
Superficie total del sector (1)	281.530 m²
PARÁMETROS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN	
Intensidad del uso característico medida sobre la superficie total del sector (2)	0,7 m²/m²
Superficie edificable (m²) ((1) x (2))	**197.071,00 m²**
Cesiones para el ayuntamiento (15%)	**42.229,50 m²**
Reservas para dotaciones (30%)	**84.459,00 m²**

Objetivos y otras condiciones particulares de la Unidad de Ejecución 20-B:

- Transformar el uso industrial al residencial.
- Obtener para la ciudad espacios libres y suelo lucrativo para el Plan de Viviendas.
- Propiciar el traslado de las instalaciones industriales a suelo del mismo uso dentro del término municipal.
- Las superficies inclinadas deberán ser confirmadas por medio de levantamiento topográfico, confirmando con la planificación municipal respecto al sistema general viario.

Condiciones generales de ambas unidades de ejecución.

- El uso es el residencial con la tipología que determine el Plan Parcial, limitando el número de plantas al de 5 más ático, con posibilidad de elevar la misma en elementos singulares con un máximo del 25% de la edificabilidad, con el diseño y ordenación que establezca el Plan Parcial.
- Las reservas para dotaciones de 30 m² por cada 100 m² edificados, no incluirá la red viaria interior.
- Las cesiones para el Ayuntamiento se fijan en el 15% para la Unidad 20-A y del 15% para la Unidad 20-B, con destino a viviendas de protección pública orientada al alquiler para jóvenes, de acuerdo con el Plan de Viviendas de la Comunidad de Madrid.
- Del aprovechamiento lucrativo patrimonializable restante, se destinará para la construcción de viviendas de protección pública, de acuerdo con el mismo Plan de Viviendas, del 5% para la UE 20-A y del 7% para la UE 20-B.

BD

- Cumpliendo las determinaciones del PGO, el sistema General SGVI-Q será captado por la UE 20-A de manera proporcional a la intensidad de aprovechamiento, para ser entregado al Ayuntamiento, libre gratuita y completamente urbanizado.

- La edificabilidad acordada en el Convenio supone un coeficiente de 0,70 m^2/m^2 sobre la totalidad de área concreta de la Unidad 20-B, es decir bajo el criterio de intensidad máxima, representado para el uso residencial una cuantía equivalente a los establecidos por el PGO de 1991 en las áreas más significativas del desarrollo habido en la ciudad, como el Sector 103, "La Rinconada" con 0,714 m^2/m^2, o como el Sector 114, "Espartales Sur" con 0,728 m^2/m^2.

- Asimismo la edificabilidad aplicable en la Unidad 20-A no debe sobrepasar aquella de 0,70 m^2/m^2 con el mismo criterio de intensidad máxima, coherente con la Ley del suelo 9/2001 del 17 de julio de la Comunidad de Madrid, según la cual no puede haber diferencias sustantivas entre los aprovechamientos de dos UE colindantes que forman un área homogénea.

BD