

PROYECTO DE DIVISIÓN DE PARCELA POR SEGREGACIÓN

SITUACIÓN: Avd. de Daganzo, 19, Alcalá de Henares.
Madrid

PROPIEDAD: Ente Público Empresarial Alcalá Desarrollo

ARQUITECTO: Cristina Alcañiz Arlandis

FECHA: Febrero 2013

M E M O R I A

INDICE :

1. ANTECEDENTES.

- 1.1 Autor del Encargo.**
- 1.2 Arquitectos.**
- 1.3 Emplazamiento**
- 1.4 Objeto y Definición del trabajo.**
- 1.5 Finalidad del trabajo.**
- 1.6 Parcela Aportadas.**

2. PROPUESTA DE SEGREGACIÓN

- 2.2 Parcela Matriz aportada.**
- 2.3 Parcelas resultantes.**

3. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 3.1 Cumplimiento de la normativa urbanística.**

5. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. ANTECEDENTES.

1.1 Autor del Encargo.

Se redacta el presente Proyecto de División de Parcela por Segregación por encargo del Ente Público Empresarial Alcalá Desarrollo.

1.2 Arquitecto.

Cristina Alcañiz Arlandis, Colegiado nº: 10.190, Arquitecto del Ente Público Empresarial Alcalá Desarrollo.

1.3 Emplazamiento.

La parcela se sitúa en la Avenida de Daganzo, número 19 de Alcalá de Henares (Madrid). Antiguo centro de Empresas.

Parcela de referencia catastral: 7626502VK6872N0001ZY

Parcela Inscrita en el registro de la propiedad de Alcalá de Henares nº 1 en el Tomo 3894, Libro 265; Folio 183 Alta 1, según se refleja en la Nota Simple adjunta.

1.4 Objeto y Definición del Trabajo.

El presente Proyecto responde a los deseos de la Propiedad de segregar la parcela existente en 4 parcelas.

El Proyecto consta de:

- * **Memoria.**
- * **Planos.**

1.5 Finalidad del Trabajo.

Se redacta el presente Proyecto con el fin de que sirva como base para la tramitación de la correspondiente **APROBACIÓN**, de manera que, una vez sea realizada esta, el solar quede conformado por 4 parcelas.

1.6 Parcela Aportada.

Parcela Inscrita en el registro de la propiedad de Alcalá de Henares nº 1 en el Tomo 3894, Libro 265; Folio 183 Alta 1, según se refleja en la Nota Simple su descripción es la siguiente:

“URBANA: Conjunto industrial destinado a fábrica de Hilados, en término de esta ciudad, en el kilómetro dos de la Carretera que une dicha villa con la de Daganzo, a la que tiene fachada. Tiene una extensión superficial de dieciséis mil setecientos cuatro metros cuadrados que tiene forma de cuadrilátero rectángulo que linda: frente o Norte, con la referida Carretera en línea de noventa y seis metros; izquierda entrando, al Este, en línea de ciento setenta y cuatro metros y fondo Sur, en línea de noventa y seis metros con resto de la finca de que se segrega y por la derecha al oeste, en línea de ciento setenta y cuatro metros, con finca de la sociedad de igual procedencia. En esta superficie está incluida la del semiancho de una calle de ocho metros, existiendo entre esta finca y el resto de su lindero Este o izquierda.”

La Descripción actual de la Finca Matriz es la siguiente:

- Superficie: 16.704 m².
- Sobre la parcela existen diferentes construcciones en estado deteriorado, sin reunir las condiciones de habitabilidad necesarias para su uso, debiéndose realizar la demolición de las mismas, ya que su rehabilitación y adaptación a la normativa vigente es muy costosa. Las construcciones existentes sobre la parcela son:
 - Nave 01: Con una superficie construida de 496 m²
 - Nave 02: Con una superficie construida de 1.890 m²
 - Nave 03: Con una superficie construida de 4.723 m²
 - Construcción C1 Edificación colindante con la la construcción C2, con una superficie construida de 295 m²
 - Construcción C2; Edificación colindante a la anterior , y con la Nave 02 con una superficie construida de 314 m²
 - Construcción C3: Pequeña construcción próxima a la C4, con una superficie construida de 15 m²
 - Construcción C4: Vivienda en la zona norte de la parcela con una superficie construida de 234 m².
- Linderos:
 1. Frente, al Noreste en línea de noventa y seis metros (96 m.) con la Carretera de Daganzo.
 2. Izquierda, entrando desde la Carretera de Daganzo al Sureste en línea de ciento setenta y cuatro metros (174 m) con calle existente.
 3. Fondo, al Suroeste en línea de noventa y seis metros (96 m.) con parcela hoy de uso público, antes resto de la finca de la que se segregaba.
 4. Derecha, entrando desde la Carretera de Daganzo, al Noroeste en línea de ciento setenta y cuatro metros (174 m.) con parcela hoy de uso público, antes resto de la finca de la que se segregaba.
- La parcela se encuentra en suelo Urbano.
- En esta superficie, está incluida la del semiancho de una calle de ocho metros, existiendo entre esta finca y el resto de su lindero izquierdo entrando desde la Carretera de Daganzo o Sureste. La calle descrita cuenta con dos accesos; uno desde la Avenida de Daganzo y otro desde el Sistema General SGE – Centro de Transportes que se delimita como viario en el Plan Especial del 2007.

2. PROPUESTA DE SEGREGACIÓN

2.1 Parcela Matriz a dividir por segregación:

Parcela Inscrita en el registro de la propiedad de Alcalá de Henares nº 1 en el Tomo 3894, Libro 265; Folio 183 Alta 1, según se refleja en la Nota Simple su descripción es la siguiente:

“URBANA: Conjunto industrial destinado a fábrica de Hilados, en término de esta ciudad, en el kilómetro dos de la Carretera que une dicha villa con la de Daganzo, a la que tiene fachada. *Tiene una extensión superficial de dieciséis mil setecientos cuatro metros cuadrados que tiene forma de cuadrilátero rectángulo que linda: frente o Norte, con la referida Carretera en línea de noventa y seis metros; izquierda entrando, al Este, en línea de ciento setenta y cuatro metros y fondo Sur, en línea de noventa y seis metros con resto de la finca de que se segrega y por la derecha al oeste, en línea de ciento setenta y cuatro metros, con finca de la sociedad de igual procedencia. En esta superficie está incluida la del semiancho de una calle de ocho metros, existiendo entre esta finca y el resto de su lindero Este o izquierda.*”

2.2 Fincas Resultantes.

PARCELA 1:

- Parcela Urbana
- Uso Industria Exenta. Ordenanza de Aplicación Clave 12
- Superficie: 2.665,00 m²
- El acceso a la parcela se realiza a través del viario existente.
- Linderos:
 - Al Noreste en línea de 92 m. con la Carretera de Daganzo.
 - Al Sureste en línea de 32,75 m. con viario.
 - Al Suroeste en línea de 89,35 m. con parcela número 2.
 - Al Noroeste en línea de 26,30 m. con parcela de uso público.

PARCELA 2:

- Parcela Urbana
- Uso Industria Exenta. Ordenanza de Aplicación Clave 12
- Superficie: 10.002,70 m²
- El acceso a la parcela se realiza a través del viario existente
- Linderos:
 - Al Noreste en línea 89,35 m. con la parcela 1.
 - Al Sureste en línea de 106,25 m. con parcela 4.
 - Al Suroeste en línea quebrada de 20,60; 5 y 72,40 m. con parcela número 3.
 - Al Noroeste en línea de 108,40 m. con parcela de uso público.

PARCELA 3:

- Parcela Urbana
- Uso Industria Exenta. Ordenanza de Aplicación Clave 12
- Superficie: 3.328,80 m²
- El acceso a la parcela se realiza a través del viario existente.
- Linderos:
 - Al Noreste en línea quebrada de 20,60; 5 y 72,40 m. con parcela número 2.
 - Al Sureste en línea de 35,00 m. con parcela 4.
 - Al Suroeste en línea de 93 m. con parcela de uso público.
 - Al Noroeste en línea 39,30 m. con parcela de uso público.

PARCELA 4 - VIARIO:

- Uso: Viario público.
- Superficie: 708,30 m²
- Linderos:
 - Al Noreste en línea de 4 m con Carretera de Daganzo.
 - Al Sureste en línea de 174 m. con viario.
 - Al Suroeste en línea de 3,00 m. con parcela de uso público.
 - Al Noroeste en línea de 174 m. con parcelas 1,2 y 3.

2. **NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACION.**

Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, Madrid.

Aprobado definitivamente el 16 de octubre de 2007.

Plan Especial de Reforma Interior de Ubicación de Usos

Aprobado definitivamente el 16 de octubre de 2007

Cuantificación indicativa de la ordenación.

Según Clave 12 Industria Exenta, de suelo urbano de Alcalá de Henares.

Parcela Mínima: 2.500 m²

Edificabilidad: 3 m³/m²; 0,75 m²/m²

3. **MEMORIA JUSTIFICATIVA.**

3.1 Cumplimiento de la normativa urbanística.

Según se refleja en la siguiente tabla adjunta, puede comprobarse el cumplimiento de la Normativa de Aplicación de las Parcelas segregadas.

PARCELA	Superficie mínima. Según PGOU (m ²)	Superficie de parcela del proyecto (m ²)	Edificabilidad Max: 0,75 (m ²) Según CLAVE 12	Edificabilidad Existente (m ²)	CUMPLIMIENTO DE NORMATIVA APLICADA
1	2.500	2.665,00	1.998,75	249	CUMPLE
2	2.500	10.002,70	7.502,03	6.613	CUMPLE
3	2.500	3.328,80	2.496,00	1.105	CUMPLE

4. **CONSIDERACIONES GENERALES.**

Con los datos especificados en la presente MEMORIA, acompañados de los planos. Se consideran suficientemente definido y especificado el Proyecto de Segregación, de forma que pueda tramitarse la APROBACIÓN del mismo.

Madrid, 28 de febrero de 2013.



LA ARQUITECTO:
Cristina Alcañiz Arlandis

NOTA SIMPLE

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el art.332 del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art.225 de la Ley Hipotecaria.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALCALÁ DE HENARES Nº1

FECHA DE EMISIÓN: SIETE DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL TRECE

SOLICITANTE: ALCALA DESARROLLO

INTERÉS LEGÍTIMO: Investigación jurídico económica

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ALCALÁ DE HENARES OESTE Nº: 20223

IDUFIR: 28068000525882

URBANA: Conjunto industrial destinado a fábrica de Hilados, en término de esta ciudad, en el kilómetro dos de la Carretera que une dicha villa con la de Daganzo, a la que tiene fachada. Tiene una extensión superficial de dieciséis mil setecientos cuatro metros cuadrados que tiene la forma de un cuadrilátero rectángulo que linda: frente o Norte, con la referida Carretera en línea de noventa y seis metros; izquierda entrando, al Este, en línea de ciento setenta y cuatro metros y fondo o Sur, en línea de noventa y seis metros, con resto de la finca de que se segrega y por la derecha al oeste, en línea de ciento setenta y cuatro metros, con finca de la sociedad de igual procedencia. En esta superficie está incluida la del semiancho de una calle de ocho metros, existiendo entre esta finca y el resto en su lindero Este o izquierda. Dentro de esta finca que se está describiendo existen las siguientes edificaciones: a) DOS GRANDES NAVES naves unidas mediante una calle y espacio abierto, destinadas a hilaturas de noventa por ciento dos metros y medio de dimensiones, con una superficie útil de cuatro mil setecientos veinticinco metros cuadrados, que con inclusión de la calle y espacio abierto hace un total de siete mil metros cuadrados. Su construcción es por pies derechos armados situados a una distancia de siete metros y medio unos de otros, con entrepaños de ladrillos; riostras y cubiertas con dientes de sierra de cemento armado con altos ventanales con doble vidriera, formando una cara transparente en tales dientes; dobles paredes en sus muros y aislamiento de corcho continuo con juntas de dilatación y la cubierta exterior de las armaduras está lograda por el impermeabilizante "Bextotes". b) SENDAS NAVES ASOSADAS a las dos grandes naves anteriores, ambas con destino a almacenes y oficinas y cada una de ochenta y cinco metros, cincuenta decímetros cuadrados, sirviendo de entrada las naves principal; tienen cubierta a una sola agua y sus características de construcción son semejantes a las ya dadas aunque menos destacadas. c) UNA NAVE unida a una de las anteriores destinada a la preparación de clima artificial de ciento cincuenta metros cuadrados. d) UN DEPOSITO de agua elevado de setenta y cinco metros cúbicos de cabida; otro depósito de quince por quince metros enclavado en su suelo y una capacidad de seiscientos metros cúbicos. e) EDIFICIO DE OFICINAS provisionales de dos plantas utilizadas para despachos, oficina y laboratorio general. Consta de dos plantas de ciento cincuenta y ocho, cuatro mil doscientos cincuenta metros cuadrados de superficie. La planta alta tiene una distribución interior de cinco habitaciones, servicios y terrazas. La planta baja distribuida en cinco habitaciones, servicio de caldera para calefacción, garaje, cuarto de vestuario y central automática de teléfonos. f) EDIFICIO DE TALLERES de una sola planta, destinado a albergar los servicios auxiliares y complementarios como: taller mecánico, eléctrico, carpintería y servicio de jardinería -hoy su destino único es almacén de balas.

Naturaleza de la finca: URBANA: Edificio industrial

Via Publica: CARRETERA DE DAGANZO

Superficie: Superficie del terreno: dieciséis mil setecientos cuatro metros cuadrados,

OBSERVACIONES: TRASLADADA DE LA FINCA 17526 DE ALCALA DE HENARES

.-Otros: KILOMETRO 2 DESCRIPCION: CONJUNTO INDUSTRIAL DESTINADO A FABRICA DE HILADOS.-

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR	N.I.F.	TOMO	LIBRO	FOLIO	ALTA
ALCALA DESARROLLO, 100,000000% del pleno dominio por título de APORTACION . TITULO: Certificación administrativa	P2800072G	3894	265	183	1

CARGAS