

## TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA EN LA EDIFICACION

### CAPITULO 1. DEFINICIONES

#### 6.1.1

Cada una de las zonas edificables -o susceptibles de llegar a serlo mediante la ejecución del planeamiento- del término municipal de Alcalá de Henares viene ordenada mediante los siguientes instrumentos:

a)- **Definición gráfica.** Los planos de escala 1/2.000 contienen la suficiente información para expresar con claridad la delimitación de una zona, la cual está sujeta a su correspondiente normativa particular. Esta información se ofrece mediante una doble codificación: por un lado, el tramado de la zona afectada; por otro, una expresión alfanumérica compuesta por cuatro partes, que indican otras tantas condiciones que caracterizan el suelo, de acuerdo con el criterio expuesto en los artículos siguientes. Dicha expresión se denomina Código.

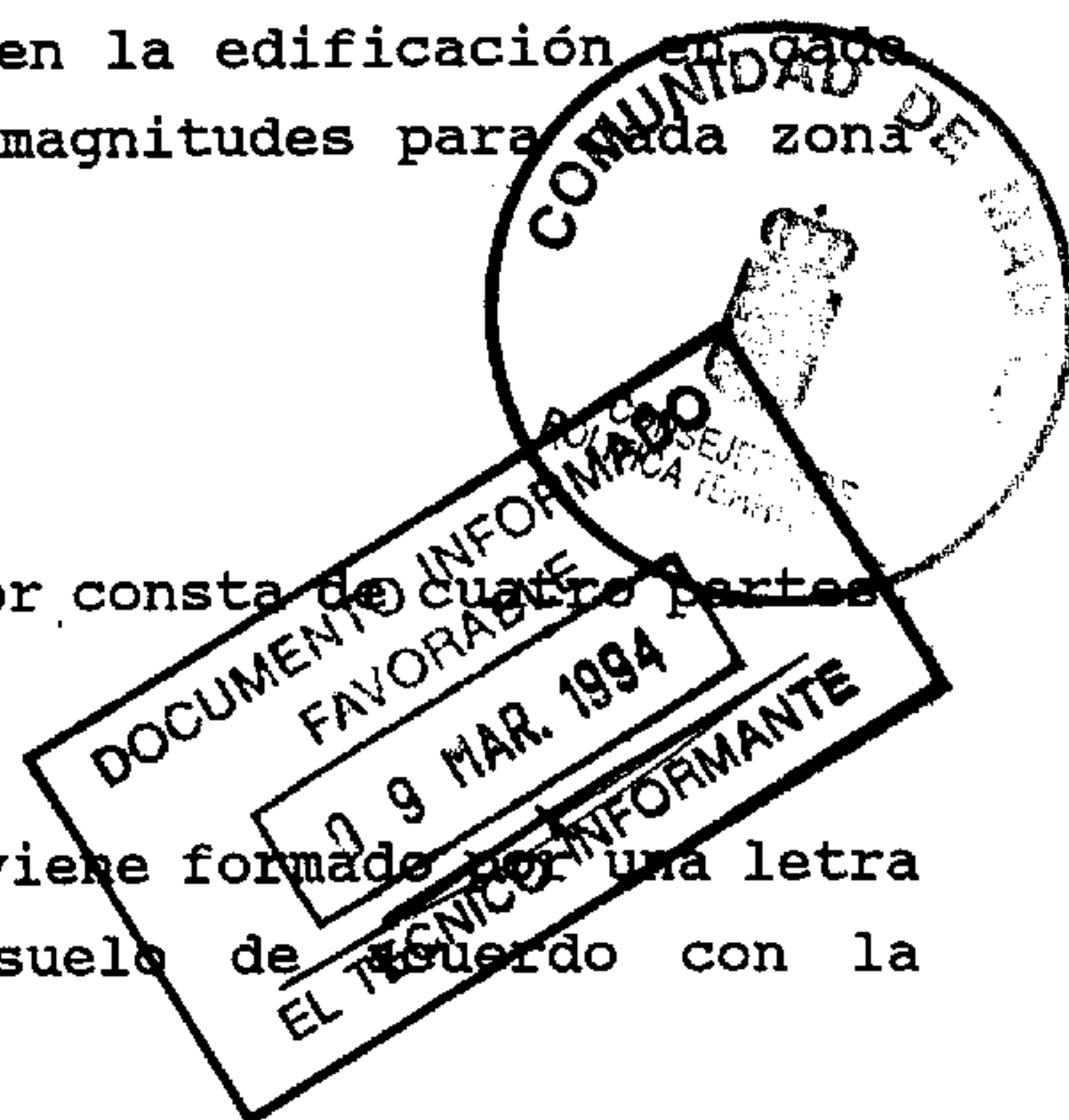
b)- **Definición normativa.** En los capítulos siguientes se detallan las condiciones que debe cumplir cada zona, mediante el establecimiento de magnitudes urbanísticas relativas a los índices y usos pormenorizados que rigen la edificación en cada zona. El conjunto de las mencionadas magnitudes para cada zona se denomina Clave.

#### 6.1.2

##### Descripción del Código.

El código mencionado en el art. anterior consta de cuatro partes, cuya significación es la siguiente:

a)- El primer término de la expresión viene formado por una letra mayúscula que indica la clase de suelo de acuerdo con la clasificación siguiente:



U- Suelo Urbano y, por tanto, susceptible de ser construido sin necesidad de planeamiento de rango inferior. Las zonas encabezadas con esta letra son de dominio privado, y ello permite distinguir entre los espacios libres y equipamientos privados, y los de naturaleza pública.

V- Suelo Urbano y, por tanto, subceptible de ser desarrollado sin necesidad de planeamiento de rango inferior. Las zonas encabezadas con esta letra son de dominio público.

P- Suelo Urbanizable Programado del Area de Reparto 1 (primera etapa) y, por tanto, necesitado del desarrollo de planeamiento parcial previo a la concesión de cualquier tipo de licencia. Las zonas cuya Clave se encabeza con esta letra son de dominio privado.

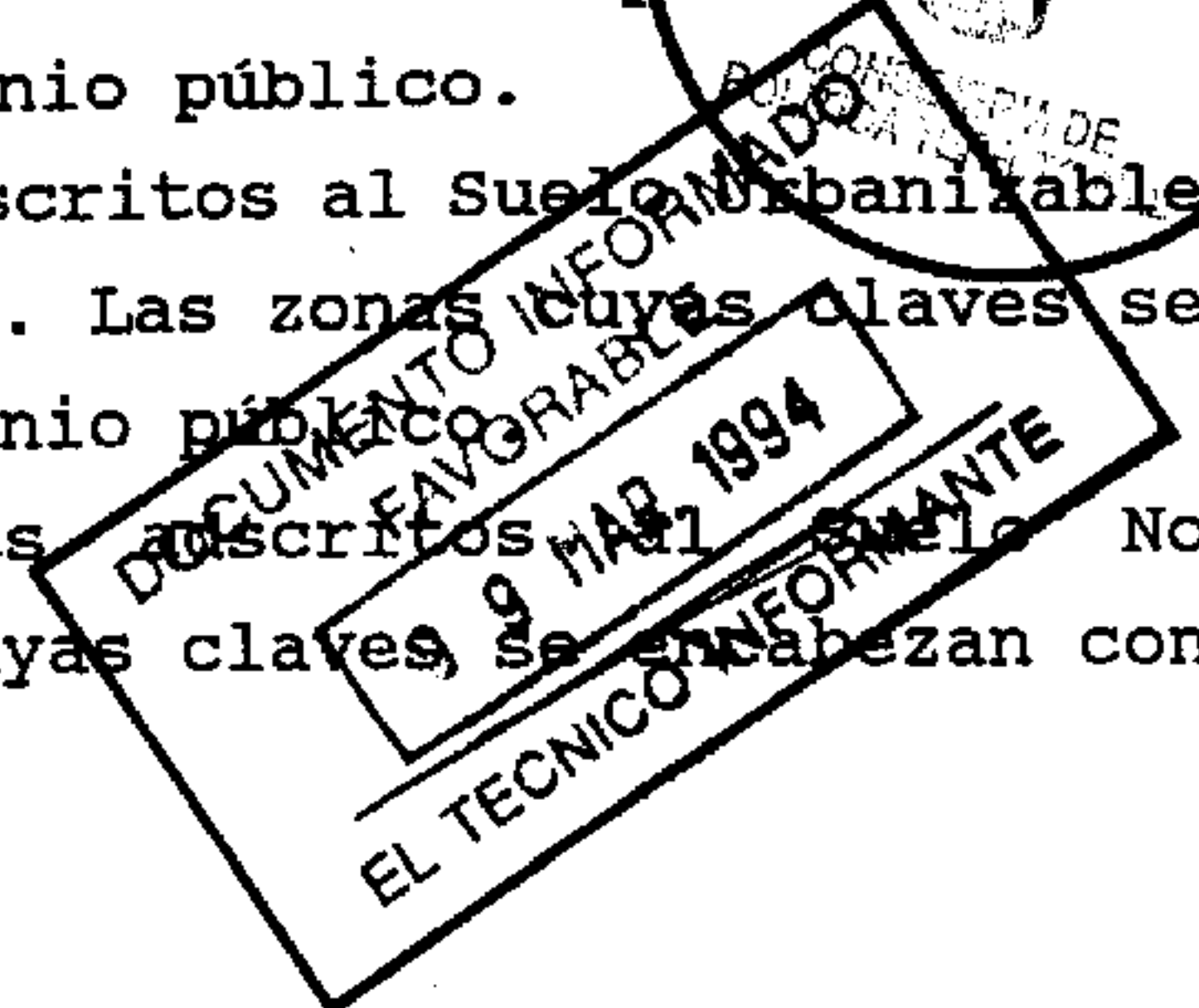
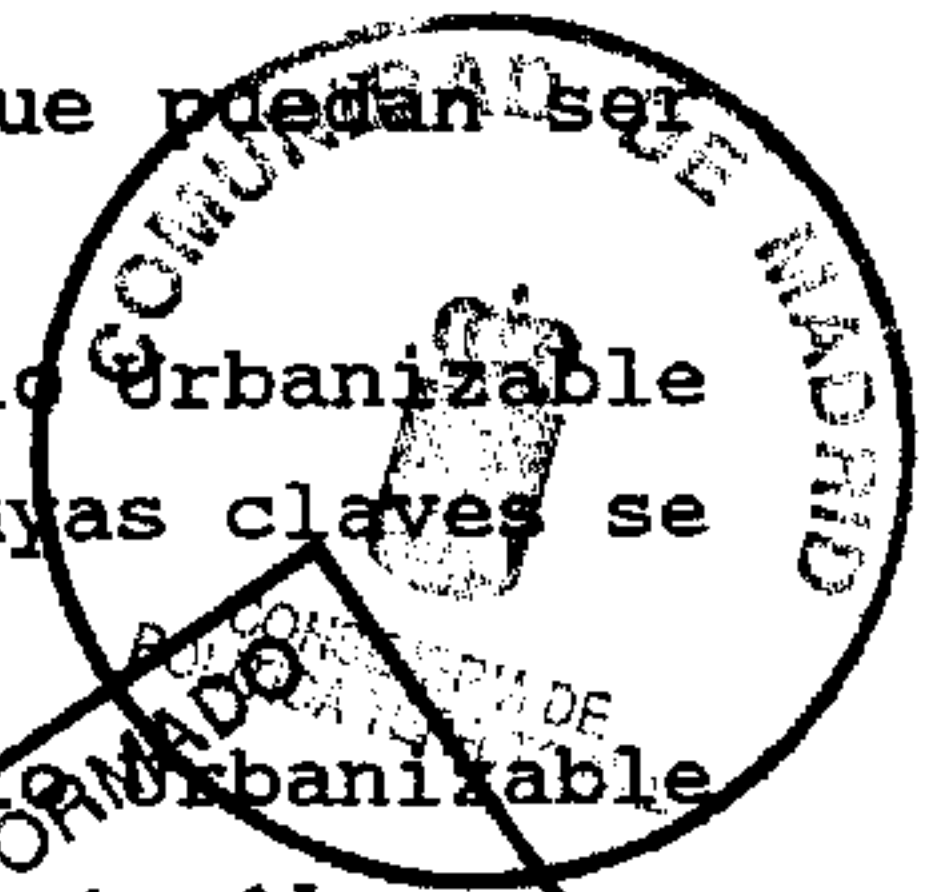
Q- Suelo Urbanizable Programado del Area de Reparto 2 (segunda etapa) y, por tanto, necesitado del desarrollo de planeamiento parcial y previo a la concesión de cualquier tipo de licencia. Las zonas cuya Clave se encabeza con esta letra son de dominio privado.

S- Sistemas Interiores de Suelo Urbanizable Programado. Son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, en virtud del desarrollo del planeamiento de rango inferior. Cuando el Sector no se encuentre sometido a Ordenanza gráfica vinculante, la georreferenciación es indicativa y, por tanto, puede modificarse según el procedimiento establecido por estas Normas Urbanísticas. No obstante, si sobre el sistema interior aparece grafiado el código correspondiente, será obligatorio la ubicación de dichos sistemas interiores en el lugar georreferenciado, todo ello con independencia de las correcciones de superficie que puedan ser necesarias.

G- Suelo de Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable Programado en el AR1 (primera etapa). Las zonas cuyas claves se encabezan con esta letra son de dominio público.

J- Suelo de Sistemas generales adscritos al Suelo Urbanizable Programado en el AR2 (segunda etapa). Las zonas cuyas claves se encabezan con esta letra son de dominio público.

M- Suelo de Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable Programado. Las zonas cuyas claves se encabezan con esta letra son de dominio público.



N- Suelo Urbanizable No Programado, y por tanto, necesitado del desarrollo de Programas de Actuación Urbanística y del subsiguiente planeamiento parcial previo a la concesión de las licencias no incursas en la tramitación T4.

R- Suelo No Urbanizable.

b)- El segundo término de la expresión lo forman tres letras que expresan su uso global, de acuerdo con la siguiente leyenda:

VIV- Vivienda.

IND- Industria.

TER- Terciario, comercial y equipo privado.

LIB- Libre permanente, parques.

COM- Comunicaciones y servicios urbanos.

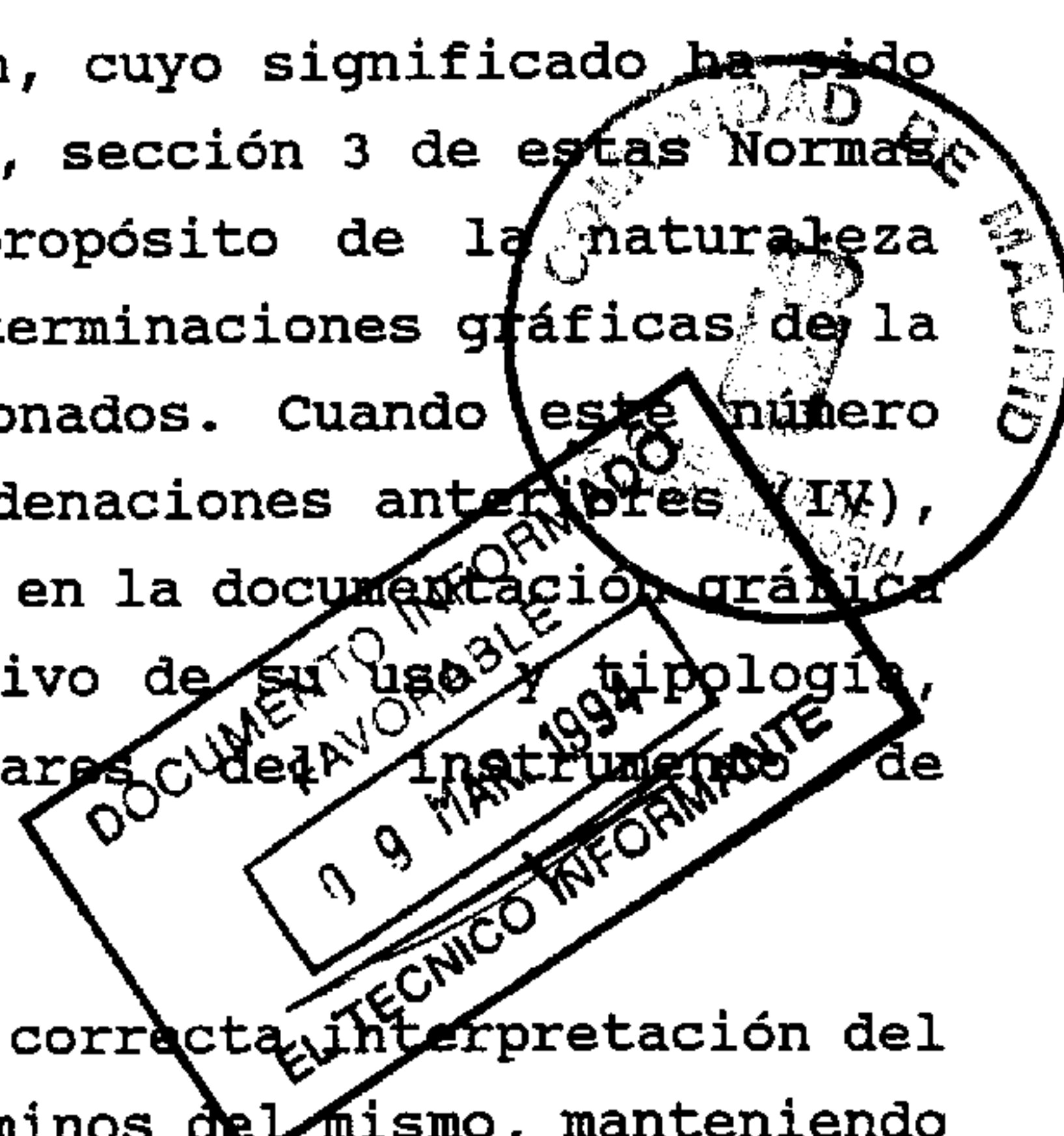
ESP- Instituciones, equipo público, zonas militares.

MIX- Mixto.

c)- El tercer término de la expresión lo forman dos dígitos, que permiten identificar la Clave aplicable a la zona, y se desglosa con detalle en los capítulos subsiguientes. Si dicho término tiene el valor 00, se entiende que la zona se encuentra regulada a través de instrumentos de planeamiento en ejecución o por ejecutar, cuyas ordenanzas particulares serán las de aplicación.

d)- El cuarto término de la expresión lo forma un número romano, y alude a la modalidad de aplicación, cuyo significado ha sido expuesto en el Título IV, Capítulo 1, sección 3 de estas Normas (tramitación y procedimiento), a propósito de la naturaleza vinculante o no vinculante de las determinaciones gráficas de la ordenanza, y otros extremos relacionados. Cuando este número suponga la remisión de la zona a ordenaciones anteriores (IV), el tramado de la misma que se realiza en la documentación gráfica de este P.GOU tiene carácter indicativo de su uso y tipología, rigiendo las ordenanzas particulares de instrumentos de planeamiento que ampara dicha zona.

e)- Cuando no son necesarios para la correcta interpretación del Código pueden suprimirse algunos términos del mismo, manteniendo



el resto del significado explicado.

### 6.1.3

#### Transformación.

Las Claves de aplicación estarán abiertas a cambios admisibles en las condiciones de la edificación para evitar la rigidez en la aplicación de las ordenanzas cuando las características sociales, urbanísticas, medioambientales, estéticas y/o de oportunidad lo aconsejen, y la autoridad local estime procedente, en base a los mencionados extremos, la concesión de autorización para la transformación de uso.

#### a)- Unidad mínima de transformación de uso.

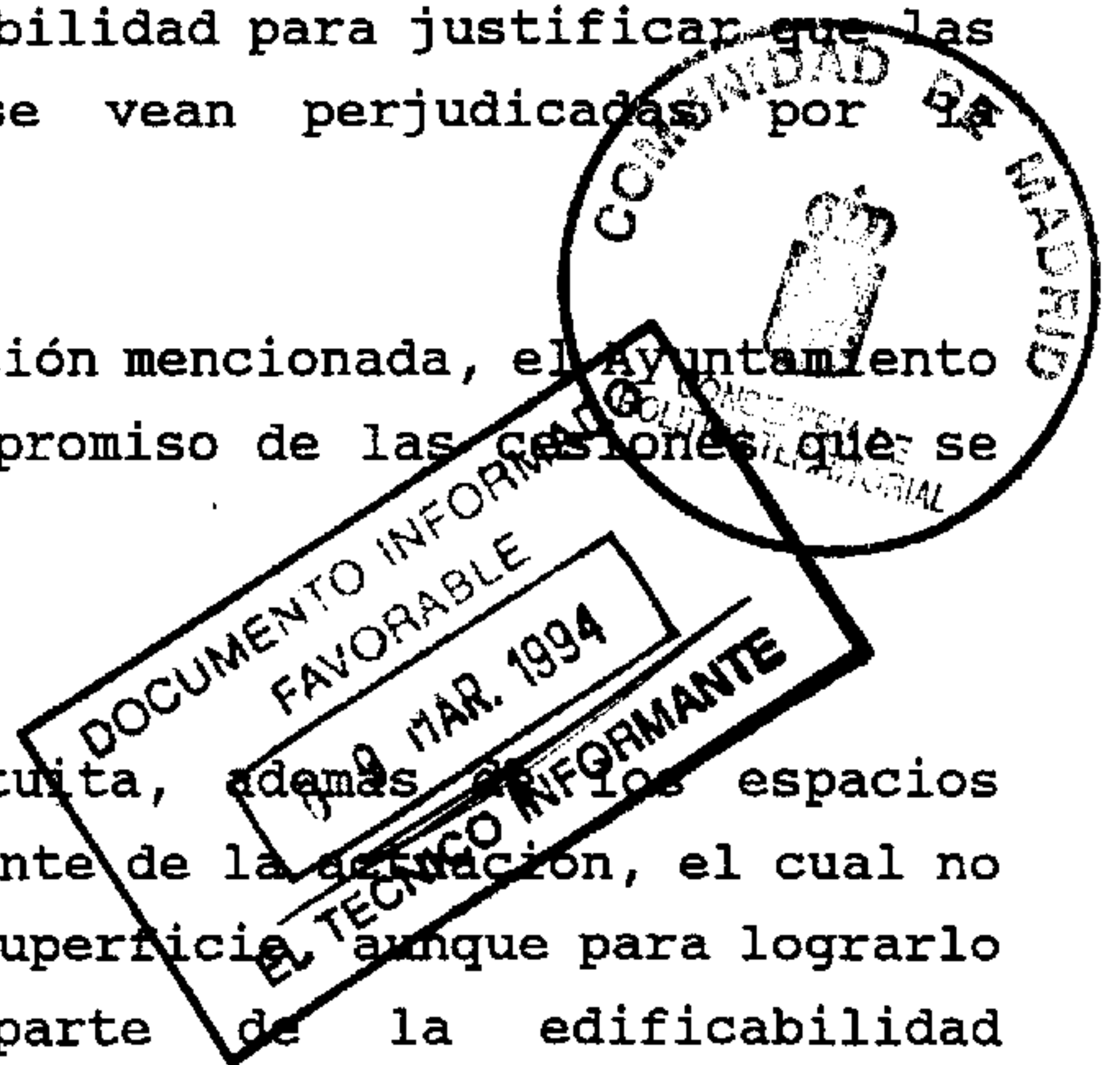
La transformación habrá de desarrollarse constituyendo un conjunto separado de las restantes propiedades por vías públicas, calles particulares o espacios libres de uso público. No obstante, podrán admitirse transformaciones con edificaciones adosadas a las existentes cuando la forma, dimensiones o situación de las fincas lo aconsejen.

En cualquier caso, la transformación supone la modificación del Plan General, por lo que su tramitación será la prevista en los artículos 49 y 50 de la LS, y deberá comprender la totalidad de la manzana o área de actuación, proponiendo un adecuado tratamiento al borde (medianerías próximas, incardinación correcta en el espacio urbano circundante, etc.), e incluyendo un estudio de asoleamiento y visibilidad para justificar que las edificaciones colindantes no se vean perjudicadas por la ordenación propuesta.

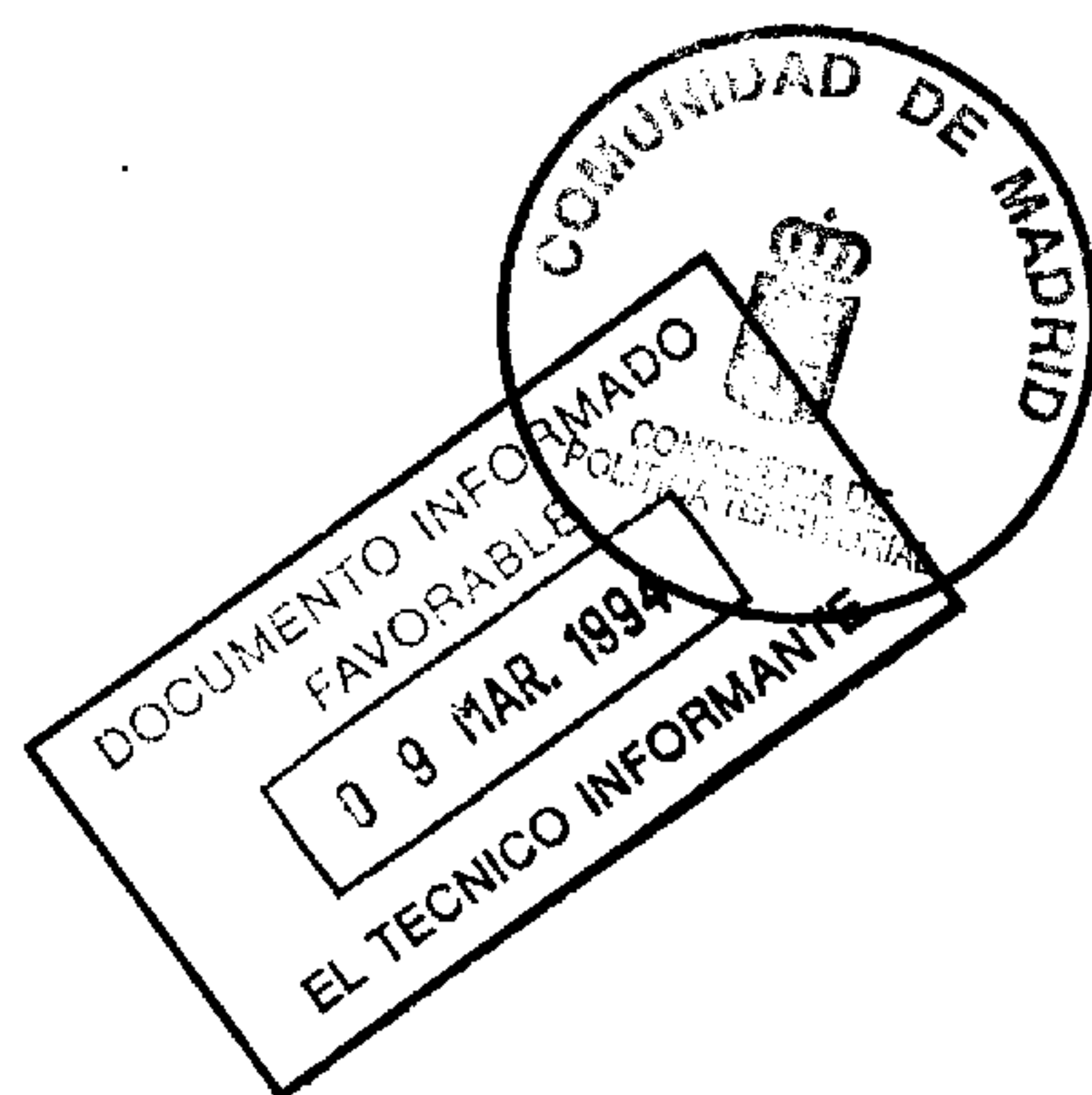
Con carácter previo a la modificación mencionada, el Ayuntamiento exigirá la formalización del compromiso de las cesiones que se especifican a continuación.

#### b)- Cesión de espacios libres.

Será obligatoria la cesión gratuita, además de los espacios viales, del espacio libre resultante de la actuación, el cual no podrá ser inferior al 30 % de su superficie, aunque para lograrlo sea necesario renunciar a parte de la edificabilidad



correspondiente a la Clave a la que se transforma el uso y que, en cualquier caso, deberá respetarse íntegramente en sus especificaciones. El espacio libre cedido deberá cumplir con las condiciones dimensionales establecidas para el mismo en el Reglamento de Planeamiento.

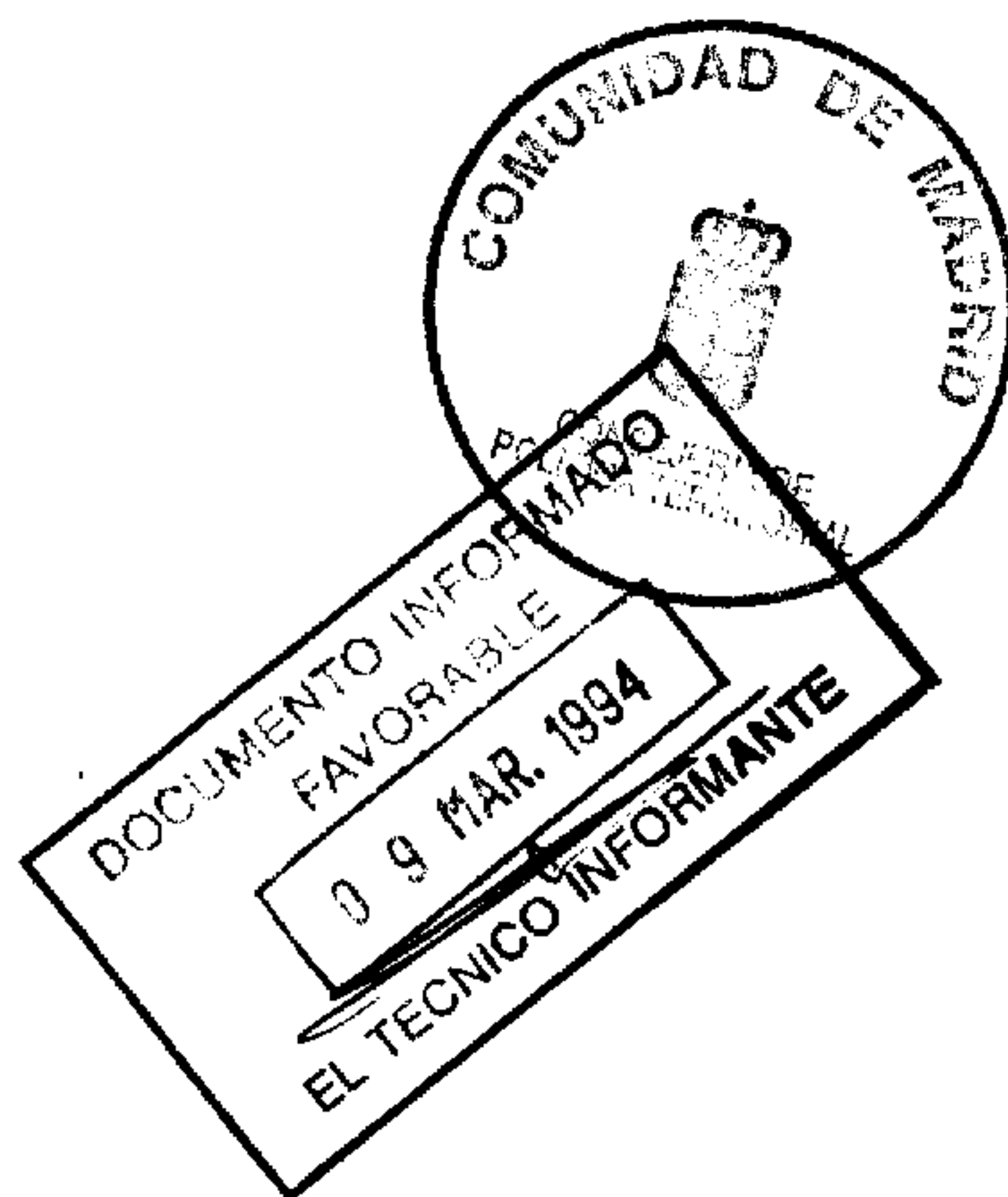


**CAPITULO 2. CLAVE 01. RESIDENCIAL EN CASCO.****6.2.1****Definición.**

Regula los usos y la edificación en el Casco Histórico, de acuerdo con la delimitación que, para el mismo, se referencia en los planos de calificación del Suelo Urbano.

**6.2.2****Situación transitoria.**

Sobre el espacio mencionado se redactará un Plan Especial que regulará en profundidad el tratamiento que ha de darse al Recinto Histórico de Alcalá de Henares. En tanto dicho Plan Especial alcanza eficacia mediante su aprobación definitiva, y para todos los aspectos relacionados con los usos globales del suelo y las intensidades de aplicación, se estará a lo dispuesto para dicho ámbito en el art. 6.11 de las Normas Subsidiarias a las que este Plan General sustituye.



**CAPITULO 3. CLAVE 02. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN BAJA DENSIDAD.****6.3.1****Definición.**

Regula los usos y la construcción de viviendas unifamiliares exentas, sobre parcela grande, y existiendo una única vivienda por cada parcela mínima.

**6.3.2****Alineaciones y rasantes.**

Serán libres en el interior de la parte de parcela construible, salvo que la documentación gráfica fijara alineaciones obligatorias para ciertas zonas.

**6.3.3****Retranqueos.**

Serán de cinco metros a la alineación oficial de fachada, y de cuatro metros a los restantes linderos con otras propiedades.

**6.3.4****Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 500 (quinientos) m<sup>2</sup>, teniendo en cualquier caso acceso desde la vía pública.

**6.3.5****Frentes de parcela.**

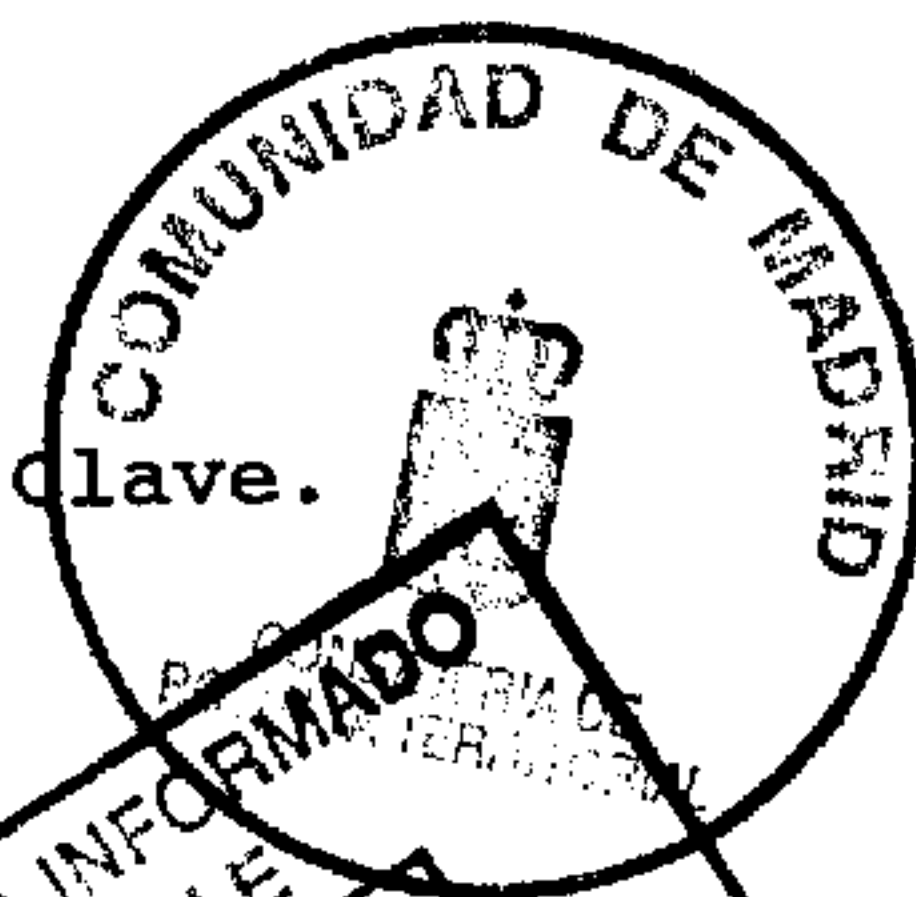
No se fijan frentes mínimos o máximos para esta clave.

**6.3.6****Superficie de ocupación máxima.**

Será del 25% de la superficie de la parcela.

**6.3.7****Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 7,50 metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.



## 6.3.8

**Edificabilidad.**

Será de 0,35 (cero coma treinta y cinco) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

## 6.3.9

**Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.3.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

a)- **Automovil.**

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

b)- **Residencial.**

Característico en grupo II, situaciones A, B y C. Prohibido en todos los demás casos.

c)- **Industrial y Almacenaje.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

d)- **Comercial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

e)- **Oficinas.**

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

f)- **Hostelería.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones

g)- **Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

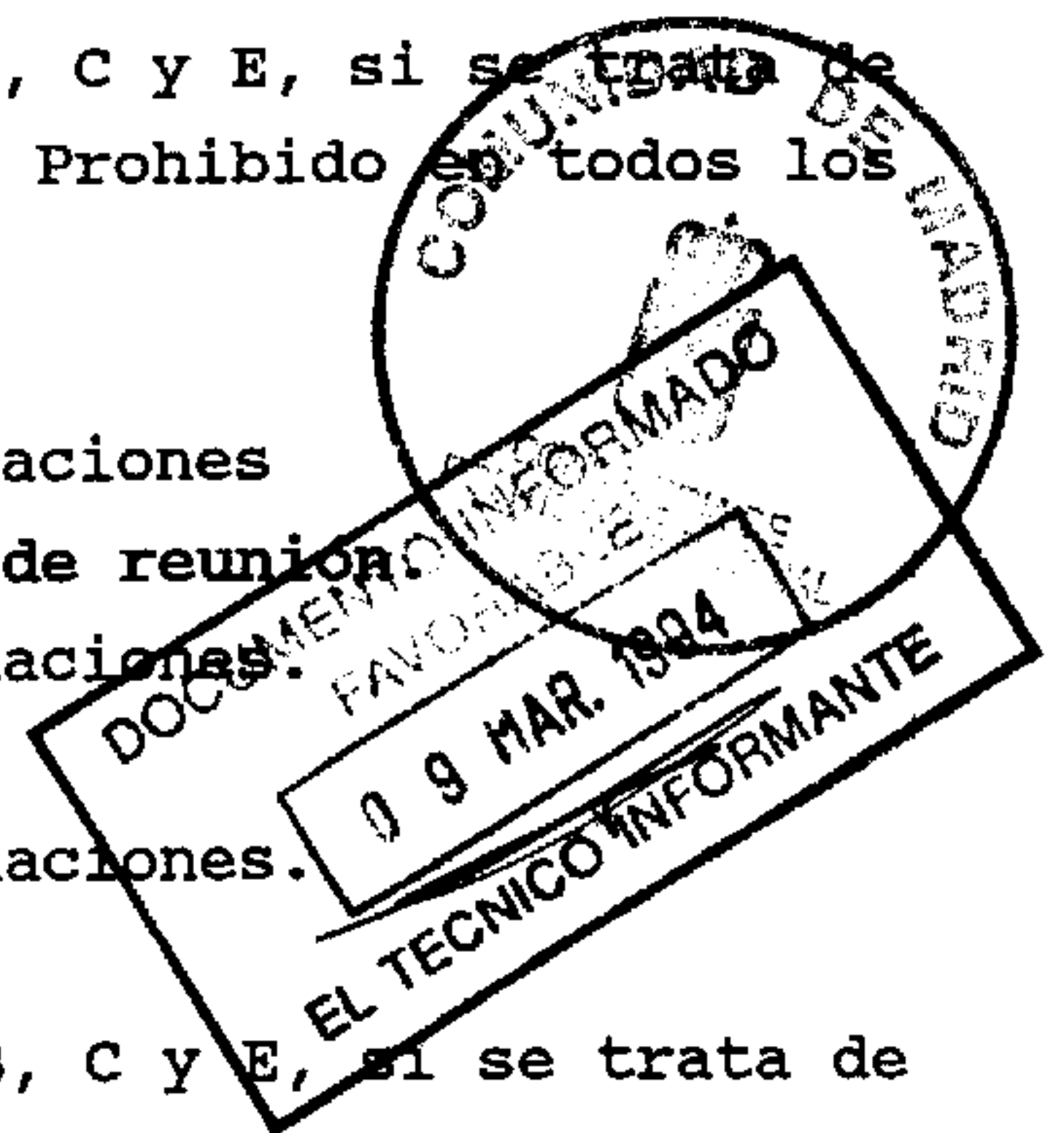
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

h)- **Educativo.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

i)- **Sanitario-asistencial.**

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, si se trata de consulta aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.





j)- Religioso.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k)- Deportivo.

Compatible el grupo I, situaciones A, B, C y E, para uso exclusivo de los residentes en la parcela. Prohibido en todos los demás casos.

l)- Espacios libres y zonas verdes.

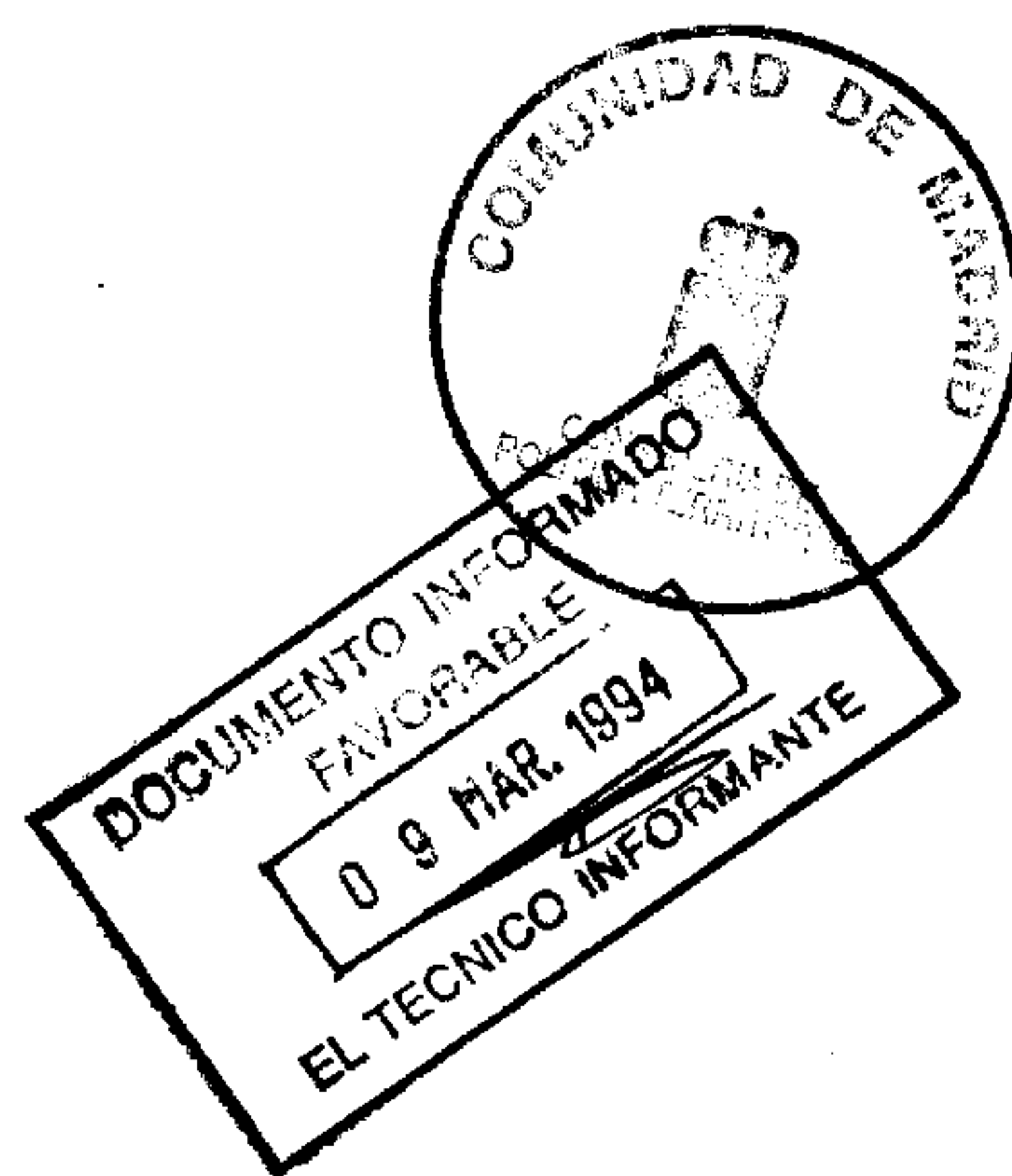
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m)- Infraestructuras y servicios públicos.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n)- Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



**CAPITULO 4. CLAVE 03. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN ALTA DENSIDAD.****6.4.1****Definición.**

Regula los usos y la construcción sobre parcelas de pequeño tamaño, en las que aquella se destina al uso característico de vivienda unifamiliar exenta, pareada o adosada por los linderos con otras parcelas.

**6.4.2****Alineaciones y rasantes.**

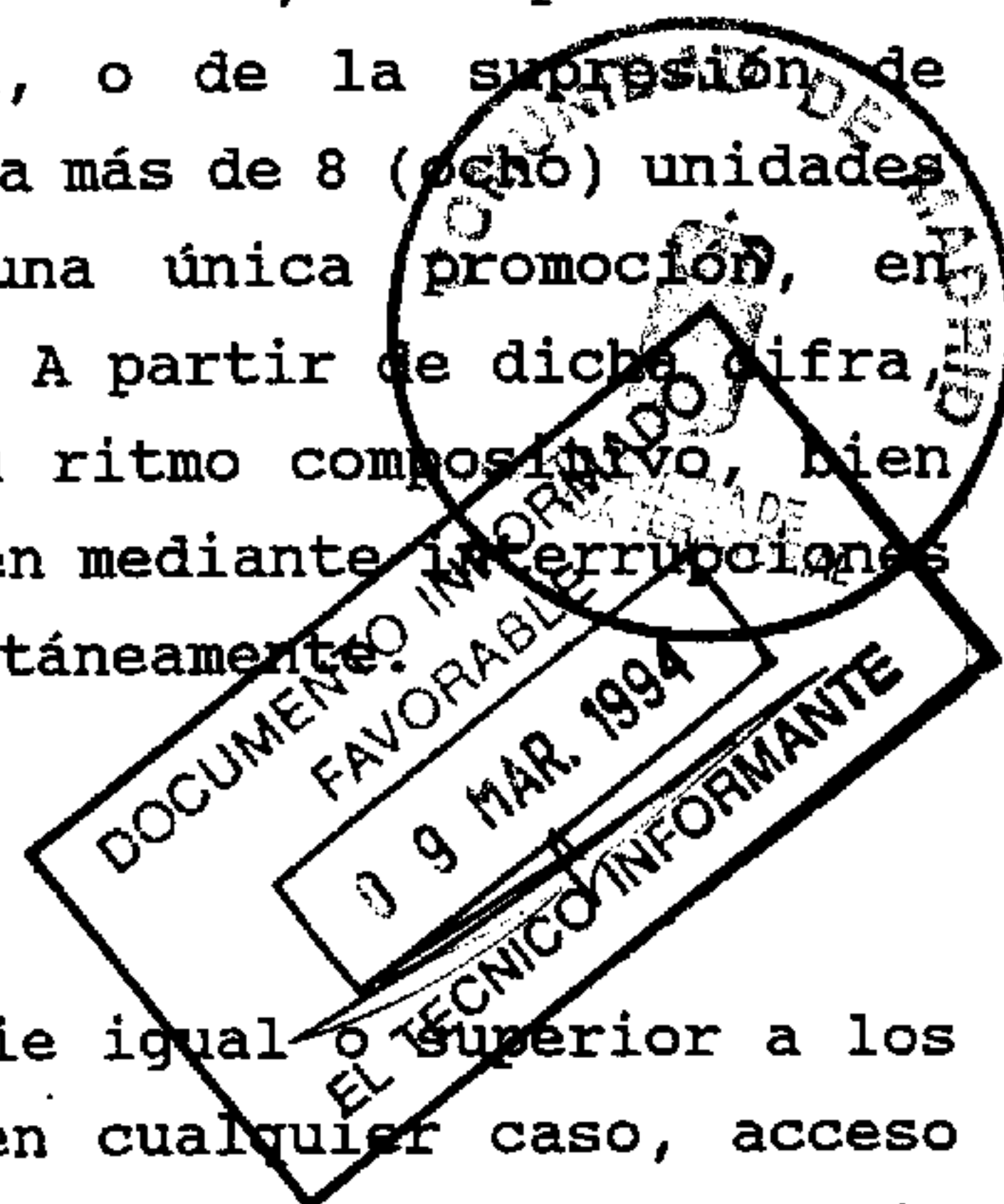
Serán libres dentro de la parte de parcela edificable, salvo que la documentación gráfica pueda disponer alineaciones fijas como obligatorias para ciertas zonas.

**6.4.3****Retranqueos.**

Serán de 4 (cuatro) metros a la alineación oficial de fachada y al fondo de parcela, y de 3 (tres) metros a los linderos laterales. Este retranqueo lateral podrá suprimirse cuando la parcela conlindante sea medianera o para adosar edificaciones entre sí en solución de proyecto unitario o, si media acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocolizarse ante Notario, y que se adjuntará con la solicitud de licencia cuando el proyecto lo haga preciso. No obstante, se prohíbe el mantenimiento de la misma alineación, o de la supresión de retranqueos reiterativa, cuando afecte a más de 8 (ocho) unidades de parcela mínima comprendidas en una única promoción, en evitación de la monotonía compositiva. A partir de dicha cifra, la edificación habrá de fraccionar su ritmo compositivo, bien mediante el cambio de alineaciones, bien mediante interrupciones en el adosamiento, alternativa o simultáneamente.

**6.4.4****Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 140 (ciento cuarenta) m<sup>2</sup>, teniendo, en cualquier caso, acceso desde la vía pública. Se exceptúa el área cubierta por el Estudio



de Detalle de El Val, en la que la parcela mínima será de 300 m<sup>2</sup> para la tipología "unifamiliar alosada" y de 600 m<sup>2</sup> para la tipología "unifamiliar aislada" que proceden de las ordenanzas de dicho Estudio de Detalle.

En el caso de promociones unitarias con superficies comunes, la suma de éstas más las superficies de parcelas privadas, ha de ser igual o superior al producto del nº de viviendas de que consta la promoción, por la superficie de parcela mínima (140 m<sup>2</sup>).

#### 6.4.5

##### Frentes de parcela.

El frente mínimo de parcela será de 7 (siete) metros, no limitándose el máximo.

#### 6.4.6

##### Superficie de ocupación máxima.

Será del 50 (cincuenta)% de la superficie de la parcela.

#### 6.4.7

##### Alturas de la edificación.

La altura máxima será de 7,5 (siete coma cinco) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

#### 6.4.8

##### Edificabilidad.

Será de 1 (un) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

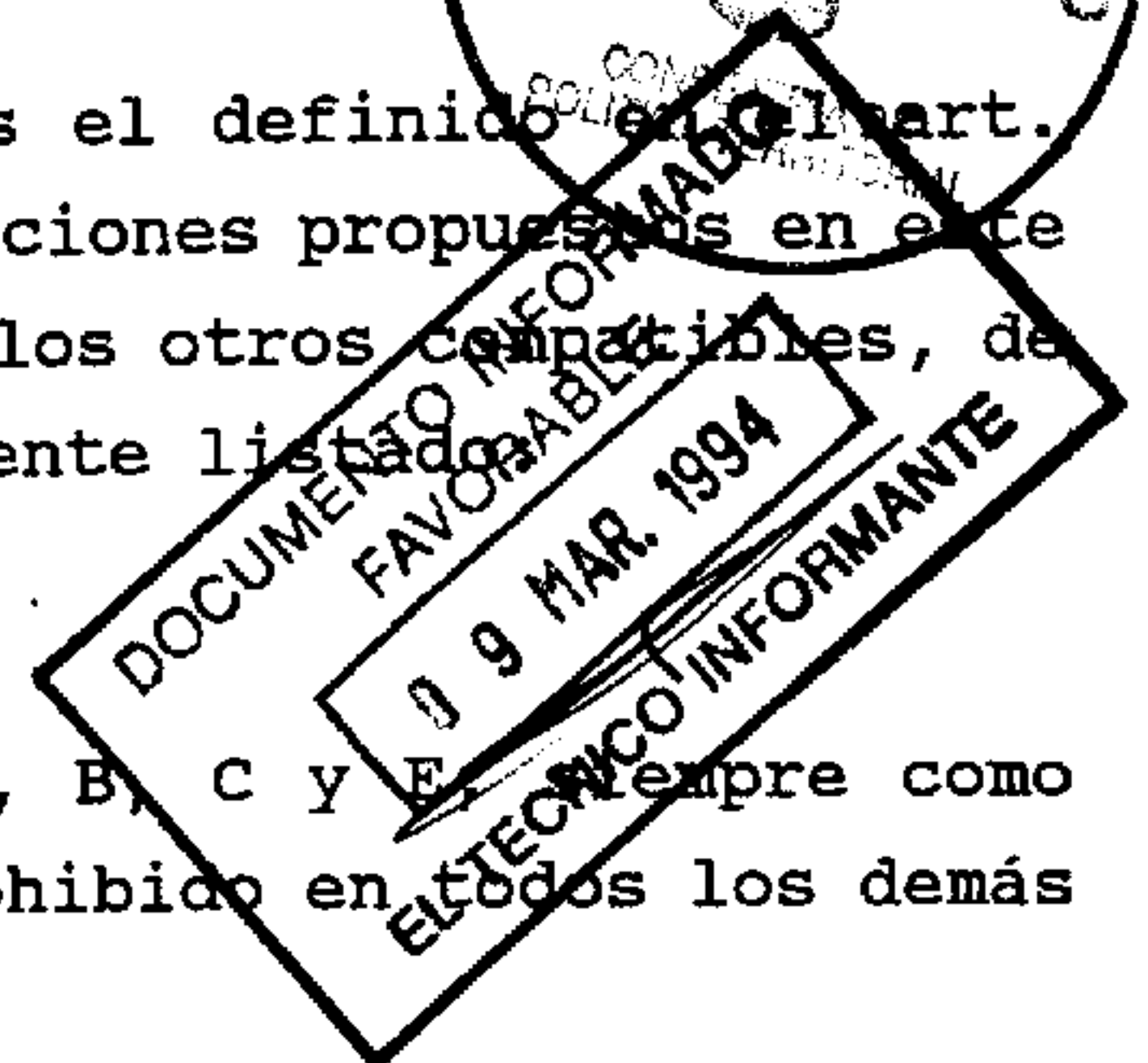
#### 6.4.9

##### Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.4.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado.

##### a)- Automovil.

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.



**b)- Residencial.**

Característico en grupo II, situaciones A, B y C. Prohibido en todos los demás casos.

**c)- Industrial y Almacenaje.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**d)- Comercial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**e)- Oficinas.**

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

**f)- Hostelería.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones

**g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**h)- Educativo.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**i)- Sanitario-asistencial.**

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, si se trata de consulta aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

**j)- Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**k)- Deportivo.**

Compatible el grupo I, situaciones A, B, C y E, para uso exclusivo de los residentes en la parcela. Prohibido en todos los demás casos.

**l)- Espacios libres y zonas verdes.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m)- Infraestructuras y servicios públicos.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**n)- Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



**CAPITULO 5. CLAVE 04. CONDOMINIO****6.5.1****Definición.**

Regula los usos y la construcción de pequeños edificios destinados a la vivienda colectiva, exentos en el interior de una parcela de tamaño medio, en zonas de baja densidad.

**6.5.2****Alineaciones y rasantes.**

Serán libres dentro de la parcela, salvo que el plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias para ciertas zonas.

**6.5.3****Retranqueos.**

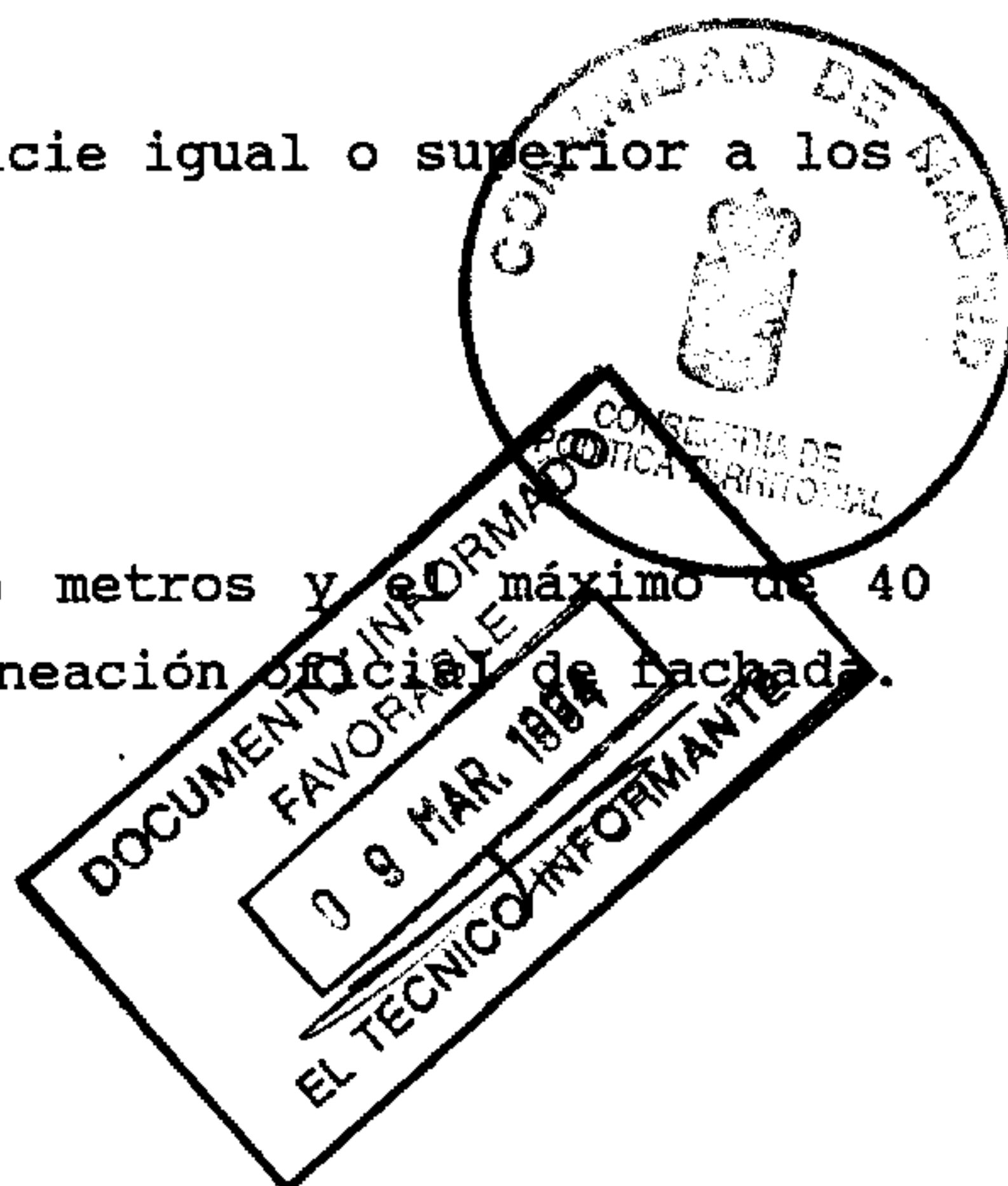
Serán de 4 (cuatro) metros, tanto a la alineación oficial de fachada como a los demás linderos. Empero, los retranqueos a cualesquiera de los otros linderos podrán reducirse o suprimirse, para adosar edificaciones entre sí, total o parcialmente en soluciones de proyecto unitario o siempre que medie acuerdo expreso entre propiedades, que habrá de protocolizarse ante Notario y que se adjuntará con la solicitud de licencia, cuando el proyecto lo haga preciso. Esta tolerancia al adosamiento se limita a 2 (dos) unidades de parcela mínima o fracción superior.

**6.5.4****Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 600 (seiscientos) m<sup>2</sup>.

**6.5.5****Frentes de parcela.**

El frente mínimo será de 10 (diez) metros y el máximo de 40 (cuarenta) metros lineales en la alineación oficial de fachada.



**6.5.6****Superficie de ocupación máxima.**

Será del 45 (cuarenta y cinco) % de la superficie de la parcela.

**6.5.7****Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 9 (nueve) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

**6.5.8****Edificabilidad.**

Será de 1 (un)  $m^2/m^2$  medidos sobre parcela neta. Si las otras condiciones limitativas impidieran agotar la misma, tales como la fijación del número máximo de viviendas en otros documentos de este P.GOU, será necesario respetarlas aunque ello supusiere no poder agotar la edificabilidad descrita y obligare a un cambio de uso dentro de los permitidos para esta Clave.

**6.5.9****Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.5.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a)- Automovil.**

Compatible el grupo III, situaciones C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

**b)- Residencial.**

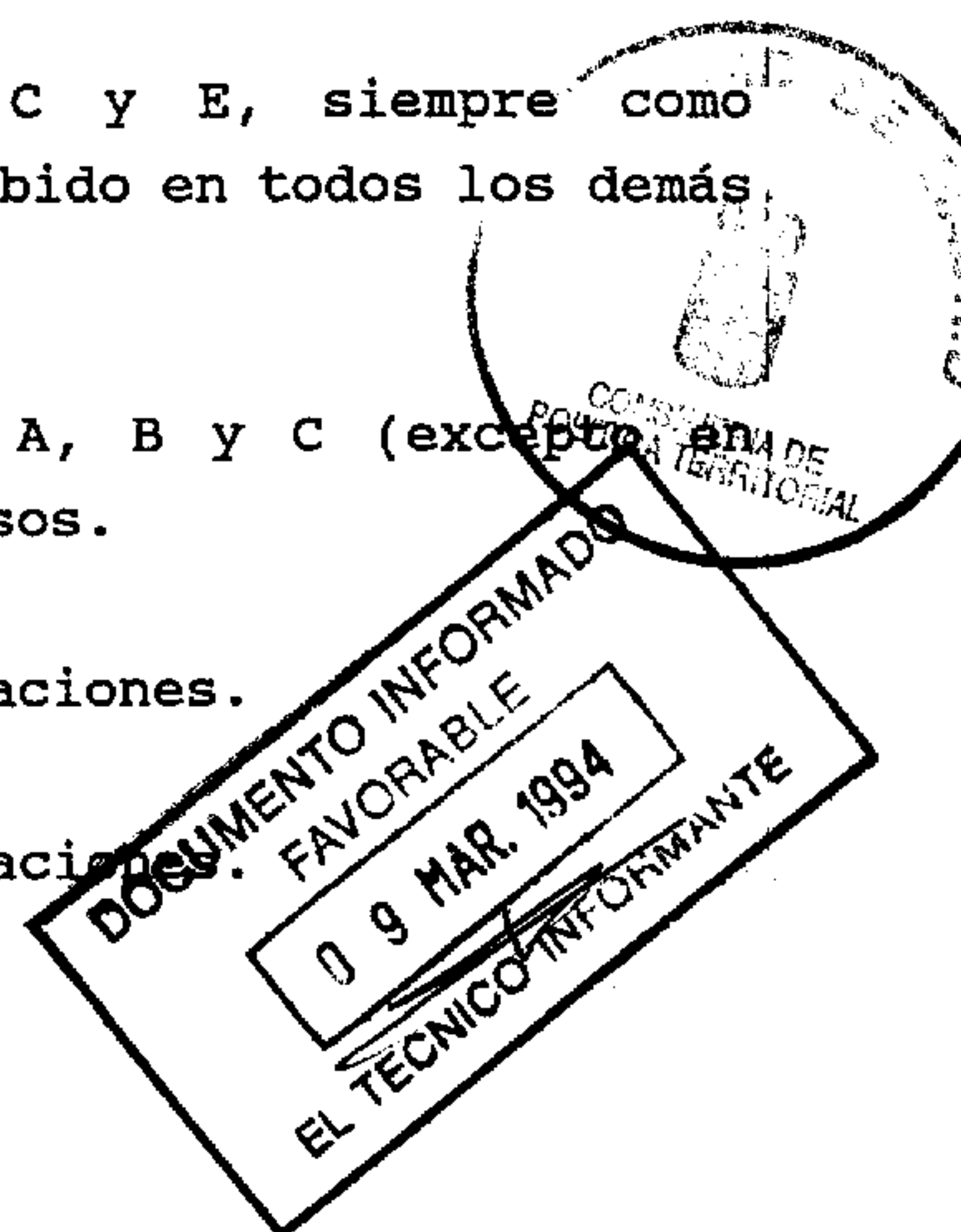
Característico en grupo I, situaciones A, B y C (excepto en sótano). Prohibido en todos los demás casos.

**c)- Industrial y Almacenaje.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**d)- Comercial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



**e)- Oficinas.**

Compatible el grupo II, situaciones A, B, y C, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

**f)- Hostelería.**

Permitido grupo III y IV en situaciones E y F.

**g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**h)- Educativo.**

Permitido grupo I en situaciones E y F.

**i)- Sanitario-asistencial.**

Compatible el grupo II, situaciones A, B, y C, si se trata de consulta aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

**j)- Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**k)- Deportivo.**

Compatible el grupo I, situaciones A, B, C y E, para uso exclusivo de los residentes en la parcela. Prohibido en todos los demás casos.

**l)- Espacios libres y zonas verdes.**

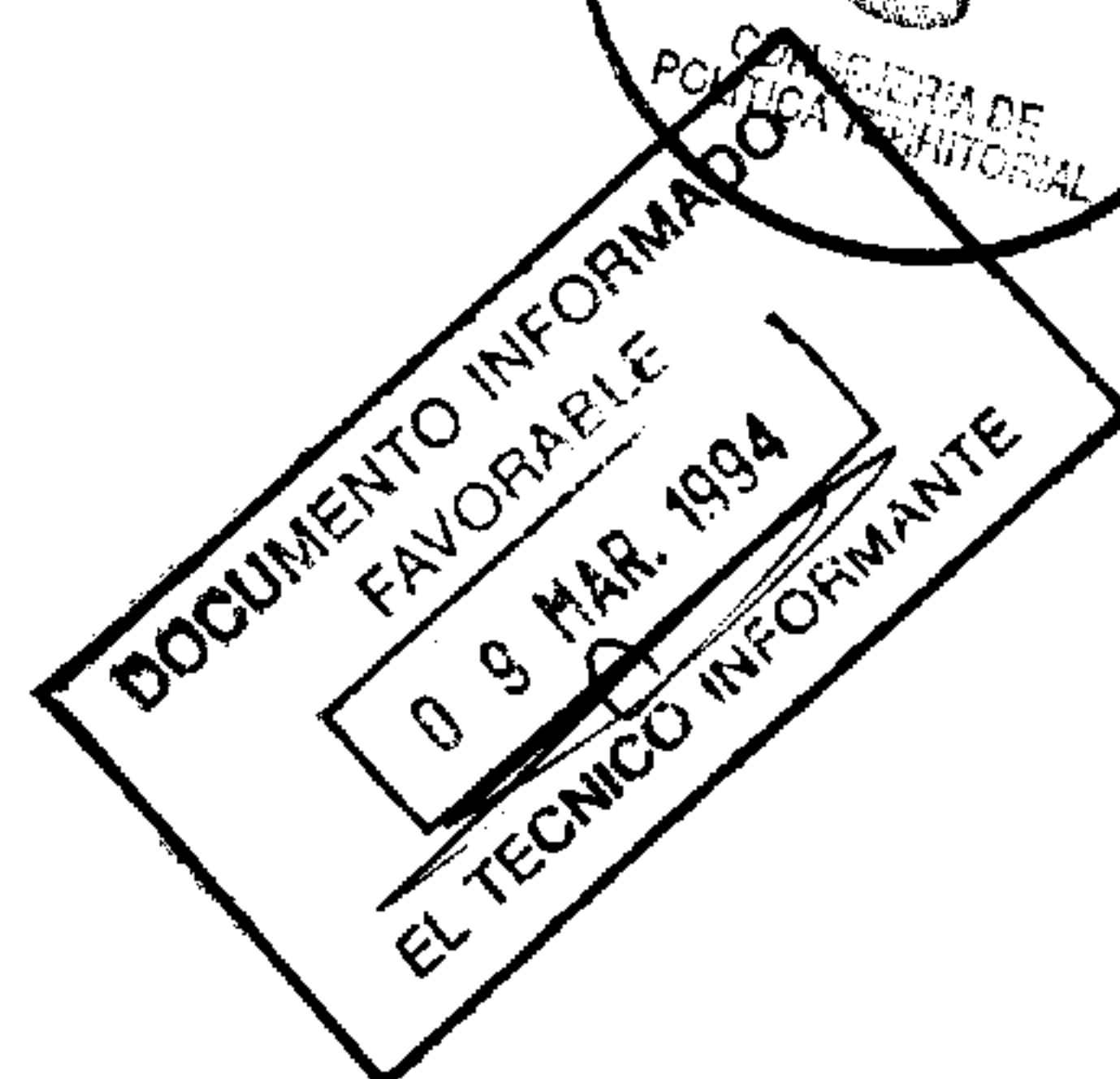
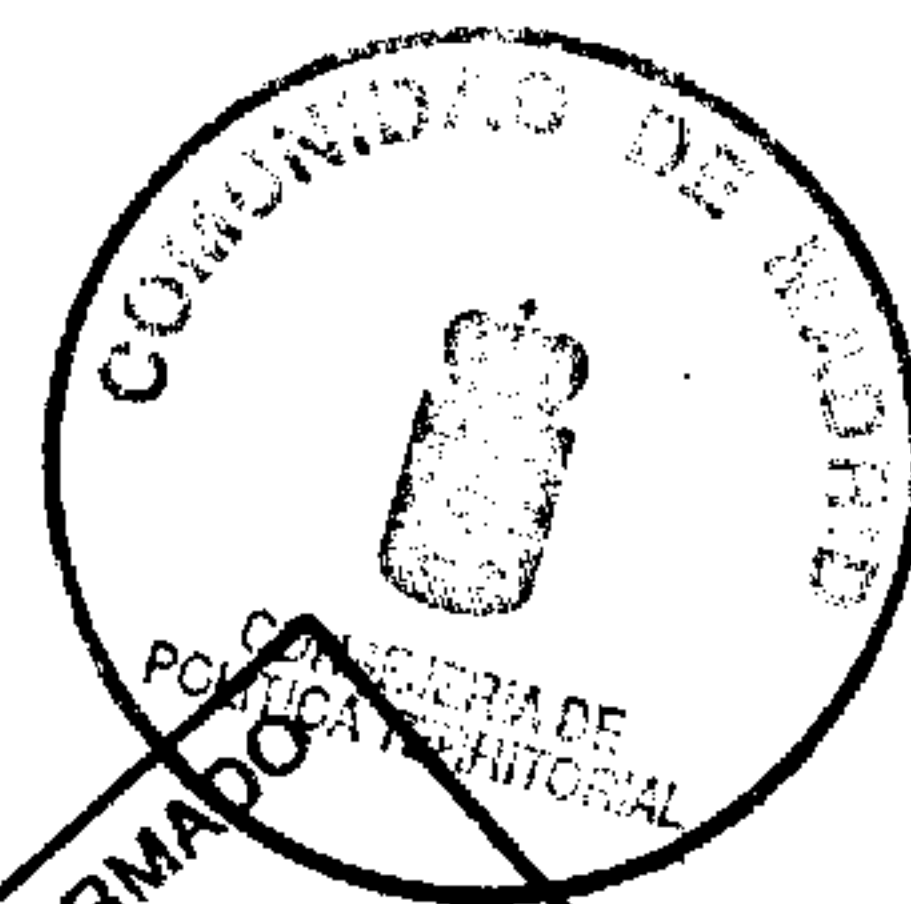
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m)- Infraestructuras y servicios públicos.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**n)- Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



**CAPITULO 6. CLAVE 05. RESIDENCIAL INTENSIVA****6.6.1****Definición.**

Regula los usos y la construcción de edificios residenciales en densidad media y alta, en torno a tipos asimilados al bloque abierto o a la torre, con composición libre o fijada por el Plan. Se aplica sobre áreas de crecimiento reciente de Alcalá de Henares, ya consolidadas en torno a tipologías similares.

**6.6.2****Alineaciones y rasantes.**

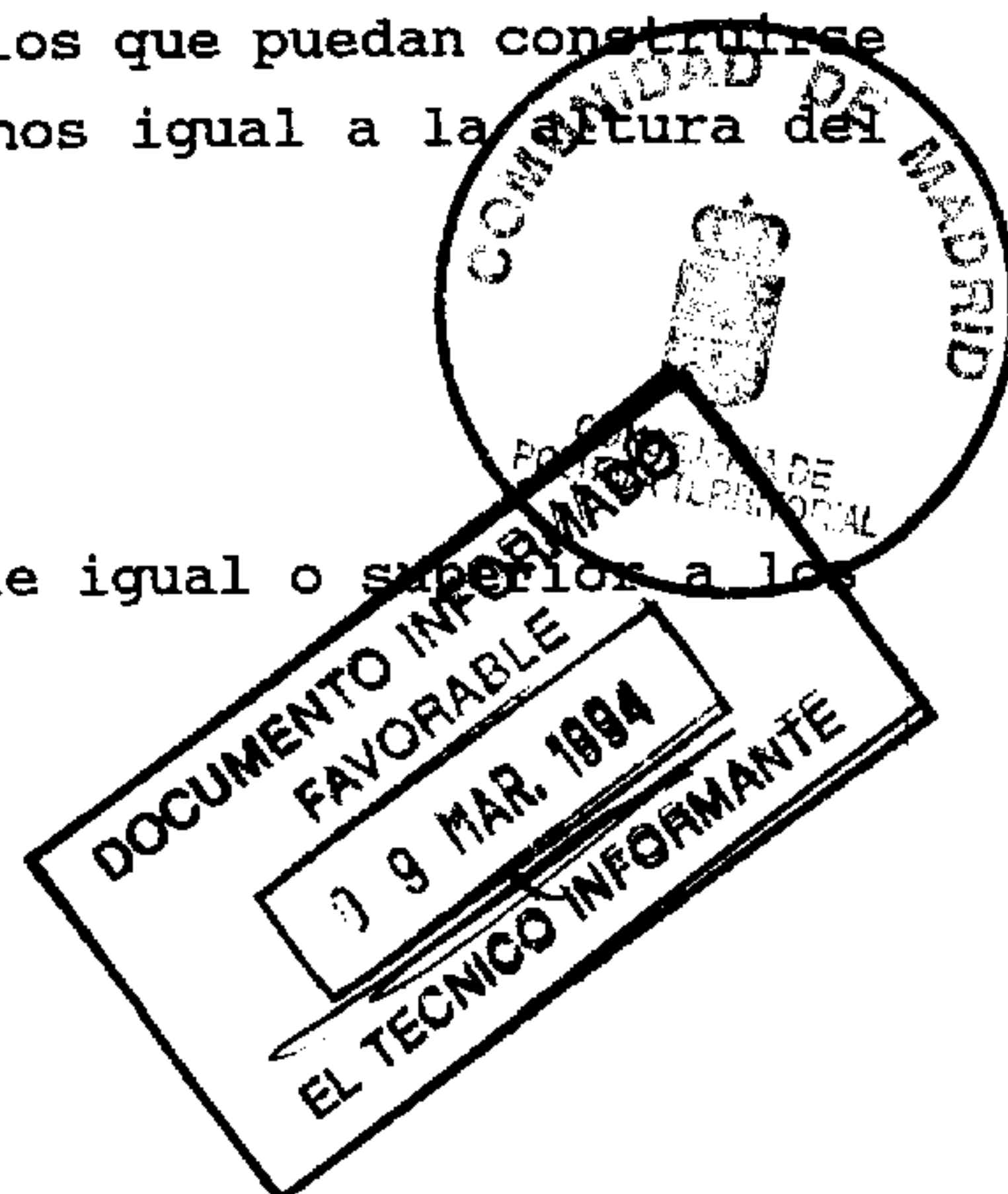
Serán libres dentro de la parcela, salvo que el plano correspondiente disponga alineaciones obligatorias para ciertas zonas. No obstante, la edificación fraccionará sus ritmos edificatorios a partir de tratamientos uniformes superiores a los 40 (cuarenta) metros de longitud para evitar reiteraciones y monotonía de la escena urbana.

**6.6.3****Retranqueos.**

No se fijan retranqueos a frente de calle. A los linderos con otras propiedades, el retranqueo será de una profundidad igual a la mitad de la altura de la edificación, salvo que medie acuerdo expreso entre propiedades para adosar las edificaciones, que habrá de protocolizarse ante Notario y se adjuntará con la solicitud de licencia, cuando el proyecto lo haga preciso. El retranqueo entre los diferentes edificios que puedan construirse dentro de la misma parcela será al menos igual a la altura del edificio más alto.

**6.6.4****Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 1.000 (mil) m<sup>2</sup>.





**6.6.5****Frentes de parcela.**

El frente mínimo será de 30 (treinta) metros lineales. No se fija frente máximo.

**6.6.6****Superficie de ocupación máxima.**

Será del 40 (cuarenta) % de la superficie de la parcela.

**6.6.7****Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 15,50 (quince coma cincuenta) metros, pudiéndose superar la misma en 5,50 (cinco coma cincuenta) metros mas en un 20 % de la superficie ocupada por la edificación en la parcela, y todo ello siempre que otros documentos de este P.GOU no propongan diferentes condiciones volumétricas, en cuyo caso estas serán prioritarias.

**6.6.8****Edificabilidad.**

Será de 0,5 (cero coma cinco)  $m^2/m^2$  medidos sobre parcela neta. En áreas de modalidad IV (art. 4.1.41), será la fijada por la figura de planeamiento que las ampara.

**6.6.9****Usos pormenorizados de la edificación.**

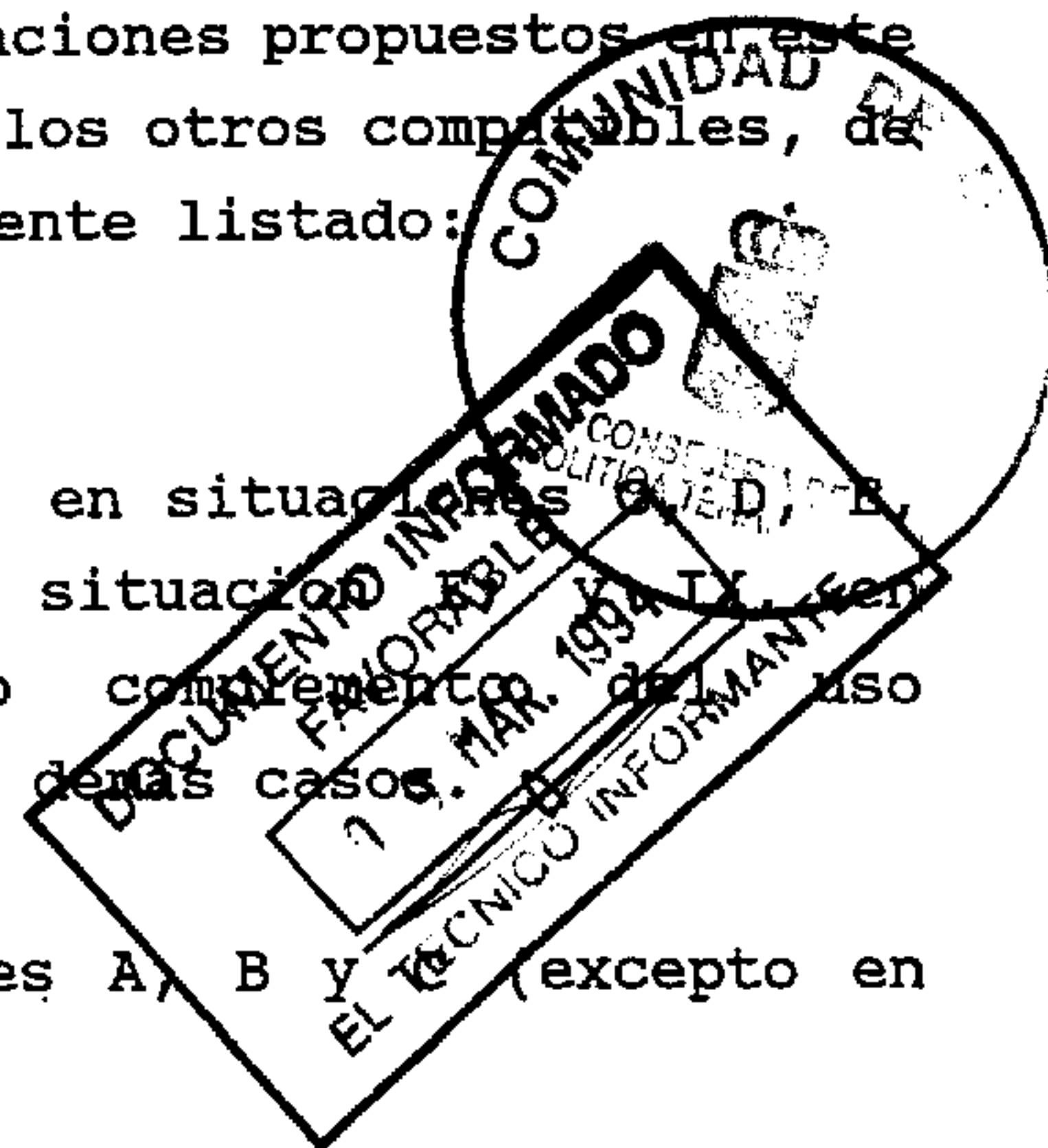
El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.6.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a)- Automovil.**

Compatibles los grupos siguientes: IV, en situaciones A, B, C, D, E, F y G; V, en situación F; VI, en situaciones A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV, BW, BX, BY, BZ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, CL, CM, CN, CO, CP, CQ, CR, CS, CT, CU, CV, CW, CX, CY, CZ, DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG, DH, DI, DJ, DK, DL, DM, DN, DO, DP, DQ, DR, DS, DT, DU, DV, DW, DX, DY, DZ, EA, EB, EC, ED, EE, EF, EG, EH, EI, EJ, EK, EL, EM, EN, EO, EP, EQ, ER, ES, ET, EU, EV, EW, EX, EY, EZ, FA, FB, FC, FD, FE, FF, FG, FH, FI, FJ, FK, FL, FM, FN, FO, FP, FQ, FR, FS, FT, FU, FV, FW, FX, FY, FZ, GA, GB, GC, GD, GE, GF, GG, GH, GI, GJ, GK, GL, GM, GN, GO, GP, GQ, GR, GS, GT, GU, GV, GW, GX, GY, GZ, HA, HB, HC, HD, HE, HF, HG, HH, HI, HJ, HK, HL, HM, HN, HO, HP, HQ, HR, HS, HT, HU, HV, HW, HX, HY, HZ, IA, IB, IC, ID, IE, IF, IG, IH, II, IJ, IK, IL, IM, IN, IO, IP, IQ, IR, IS, IT, IU, IV, IW, IX, IY, IZ, JA, JB, JC, JD, JE, JF, JG, JH, JI, JJ, JK, JL, JM, JN, JO, JP, JQ, JR, JS, JT, JU, JV, JW, JX, JY, JZ, KA, KB, KC, KD, KE, KF, KG, KH, KI, KJ, KK, KL, KM, KN, KO, KP, KQ, KR, KS, KT, KU, KV, KW, KX, KY, KZ, LA, LB, LC, LD, LE, LF, LG, LH, LI, LJ, LK, LL, LM, LN, LO, LP, LQ, LR, LS, LT, LU, LV, LW, LX, LY, LZ, MA, MB, MC, MD, ME, MF, MG, MH, MI, MJ, MK, ML, MM, MN, MO, MP, MQ, MR, MS, MT, MU, MV, MW, MX, MY, MZ, NA, NB, NC, ND, NE, NF, NG, NH, NI, NJ, NK, NL, NM, NN, NO, NP, NQ, NR, NS, NT, NU, NV, NW, NX, NY, NZ, OA, OB, OC, OD, OE, OF, OG, OH, OI, OJ, OK, OL, OM, ON, OO, OP, OQ, OR, OS, OT, OU, OV, OW, OX, OY, OZ, PA, PB, PC, PD, PE, PF, PG, PH, PI, PJ, PK, PL, PM, PN, PO, PP, PQ, PR, PS, PT, PU, PV, PW, PX, PY, PZ, QA, QB, QC, QD, QE, QF, QG, QH, QI, QJ, QK, QL, QM, QN, QO, QP, QQ, QR, QS, QT, QU, QV, QW, QX, QY, QZ, RA, RB, RC, RD, RE, RF, RG, RH, RI, RJ, RK, RL, RM, RN, RO, RP, RQ, RR, RS, RT, RU, RV, RW, RX, RY, RZ, SA, SB, SC, SD, SE, SF, SG, SH, SI, SJ, SK, SL, SM, SN, SO, SP, SQ, SR, SS, ST, SU, SV, SW, SX, SY, SZ, TA, TB, TC, TD, TE, TF, TG, TH, TI, TJ, TK, TL, TM, TN, TO, TP, TQ, TR, TS, TT, TU, TV, TW, TX, TY, TZ, UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UH, UI, UJ, UK, UL, UM, UN, UO, UP, UQ, UR, US, UT, UY, UZ, VA, VB, VC, VD, VE, VF, VG, VH, VI, VJ, VK, VL, VM, VN, VO, VP, VQ, VR, VS, VT, VU, VV, VW, VX, VY, VZ, WA, WB, WC, WD, WE, WF, WG, WH, WI, WJ, WK, WL, WM, WN, WO, WP, WQ, WR, WS, WT, WU, WV, WW, WX, WY, WZ, XA, XB, XC, XD, XE, XF, XG, XH, XI, XJ, XK, XL, XM, XN, XO, XP, XQ, XR, XS, XT, XU, XV, XW, XX, XY, XZ, YA, YB, YC, YD, YE, YF, YG, YH, YI, YJ, YK, YL, YM, YN, YO, YP, YQ, YR, YS, YT, YU, YV, YW, YX, YY, YZ, ZA, ZB, ZC, ZD, ZE, ZF, ZG, ZH, ZI, ZJ, ZK, ZL, ZM, ZN, ZO, ZP, ZQ, ZR, ZS, ZT, ZU, ZV, ZW, ZX, ZY, ZZ.

**b)- Residencial.**

Característico en grupo I, situaciones A, B y C (excepto en



sótano). Prohibido en todos los demás casos.

**c)- Industrial y Almacenaje.**

Compatible la 1ª categoría, en situaciones C y E. Prohibido en todos los demás casos.

**d)- Comercial.**

Compatibles los grupos siguientes: I, II, III y IV en situaciones B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.

**e)- Oficinas.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones B, C y E; el grupo II, en situaciones A (si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular), B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.

**f)- Hostelería.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C, E y F. El grupo II en situaciones B, C, E y F. El grupo III en situaciones A (siempre que medie autorización escrita de la Comunidad de Propietarios), E y F. El grupo IV en situaciones A, B, C, D, E, F. Prohibido en todos los demás casos.

**g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

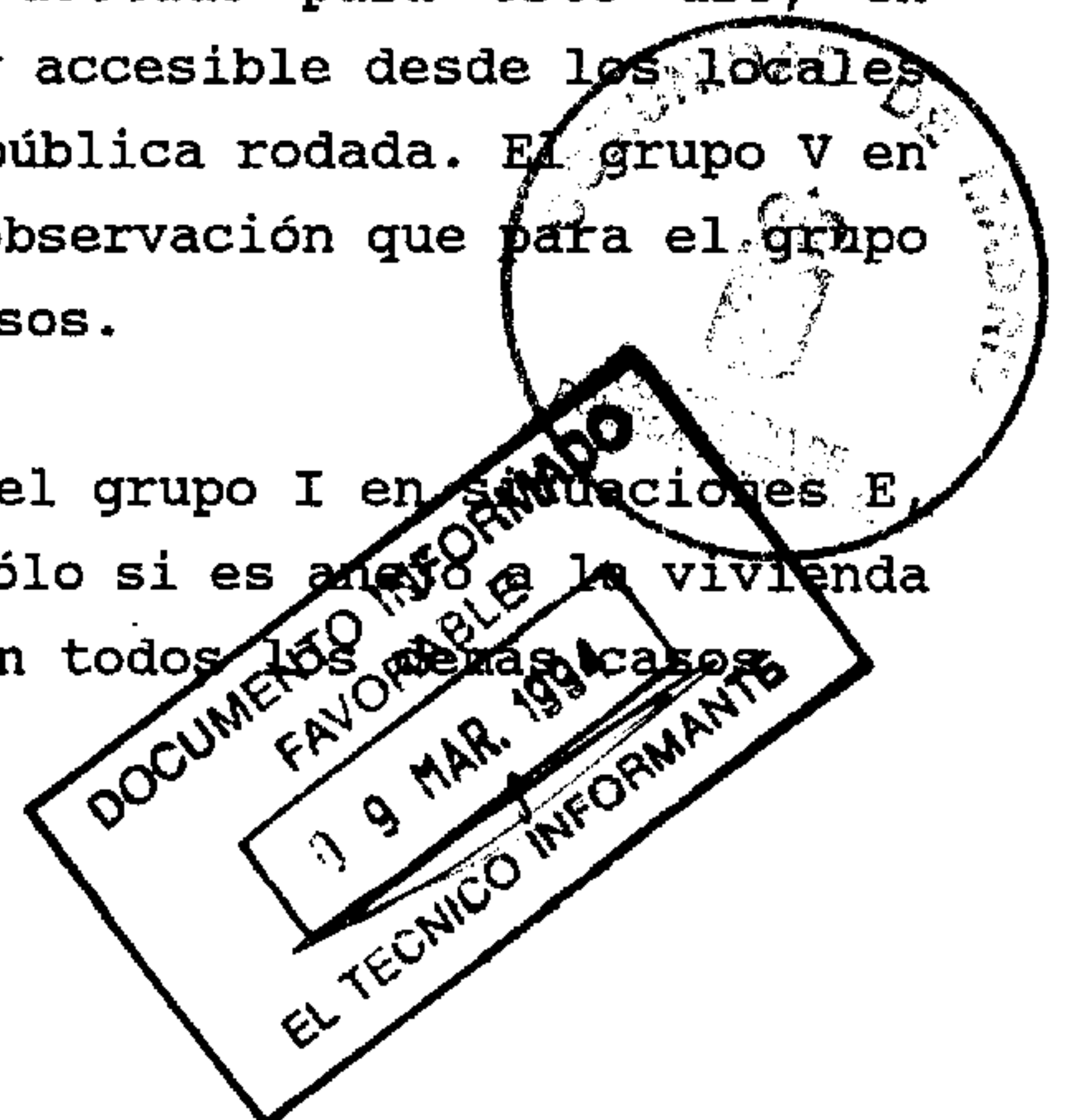
Compatible el grupo I en situaciones C y E, siempre que los accesos se realicen desde una vía pública de anchura igual o superior a 15 (quince) metros. Prohibido en todos los demás casos.

**h)- Educativo.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones B, C y E. El grupo II en situaciones B, C y E. El grupo IV en situaciones C, E y F, siempre que se pueda justificar la disposición de espacio abierto y acotado para este uso, en proporción de 1 m<sup>2</sup> por cada plaza, y accesible desde los locales sin necesidad de atravesar una vía pública rodada. El grupo V en situaciones C, E y F, con la misma observación que para el grupo IV. Prohibido en todos los demás casos.

**i)- Sanitario-asistencial.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones E, F y G. El grupo II en situación A (sólo si es aneja a la vivienda del titular), C, E y F. Prohibido en todos los demás casos.



**j)- Religioso.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C, E y F, sólo cuando los accesos se realicen por vía pública de anchura superior a 15 (quince) metros. El grupo II en situaciones E, F y G. Misma observación sobre la anchura de vías que para el grupo anterior. Prohibido en todos los demás casos.

**k)- Deportivo.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, situaciones B, C, E y F. El grupo II, en situaciones C, E, F y G sólo cuando tengan su acceso desde calle de anchura superior a los 15 (quince) metros. Prohibido en todos los demás casos.

**l)- Espacios libres y zonas verdes.**

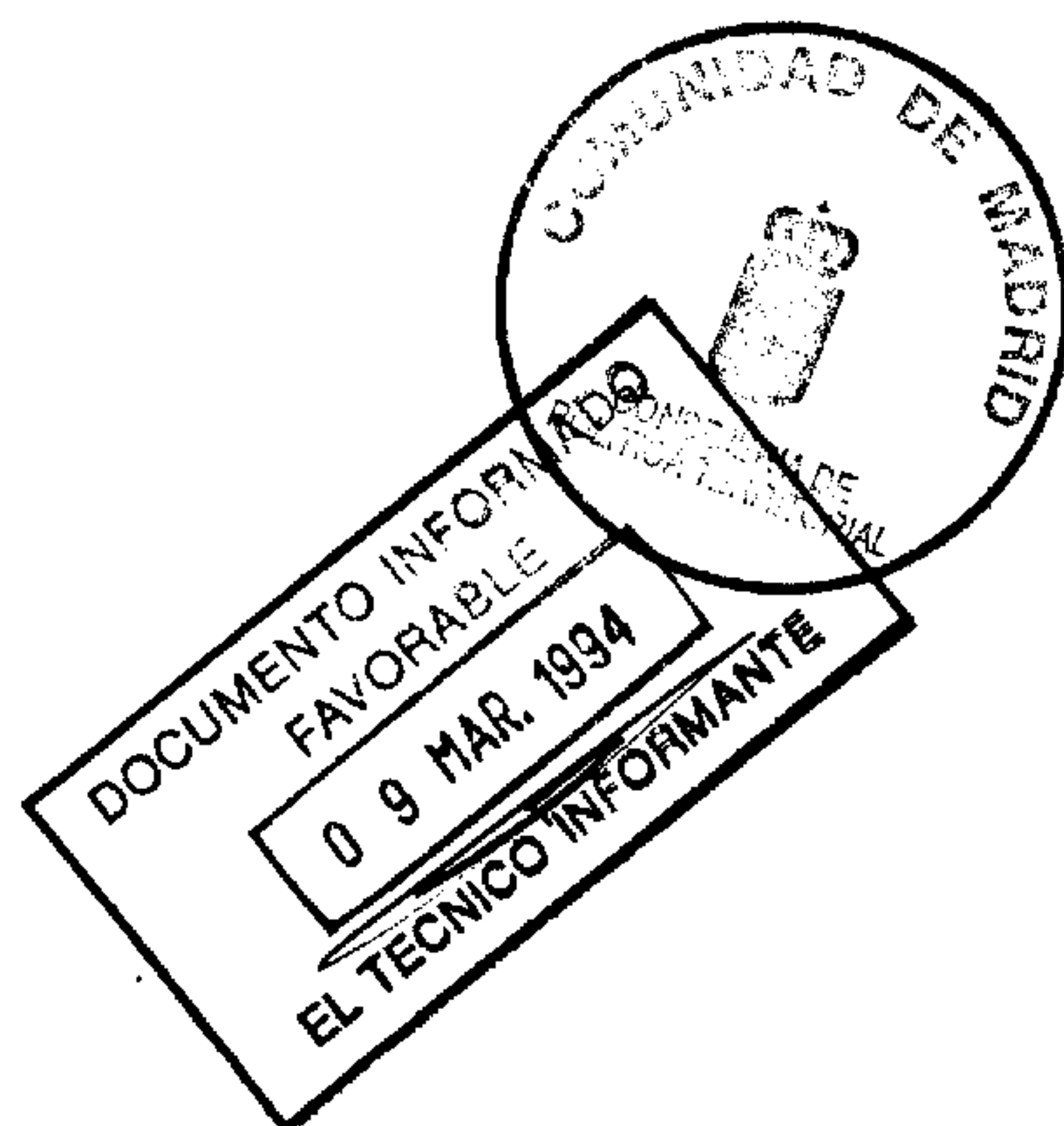
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m)- Infraestructuras y servicios públicos.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**n)- Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



**CAPITULO 7. CLAVE 06. RESIDENCIAL EN BARRIOS****6.7.1****Definición.**

Regula los usos y la construcción de los barrios y espacios asimilables a tipologías tradicionales de casco, a saber: barrio limitado por las calles de Alfonso Zamora, Ferraz, Plaza de Luis Antezanas, y las vías del FF.CC.; barrio delimitado por la calle de Ginés de los Ríos, el Paseo de la Alameda y la calle de Manuel Merino; barrio comprendido entre la carretera de Pastrana, Puerta del Vado, calle de Tomás Merino y calle de Las Moreras; barrio delimitado por la Avda. de la Caballería Española, calle de La Lanza, calle Adarga y calle de La Espada; el barrio limitado por la calle de Las Moreras, calle de Nuestra Señora de la Esperanza, calle de Tomás Merino, Avda. de Circunvalación; y, por último, el barrio definido por las calles de Río Henares, Río Miño, Tomás de Villanueva y San Marcos, así como las zonas definidas por el Plan.

**6.7.2****Alineaciones y rasantes.**

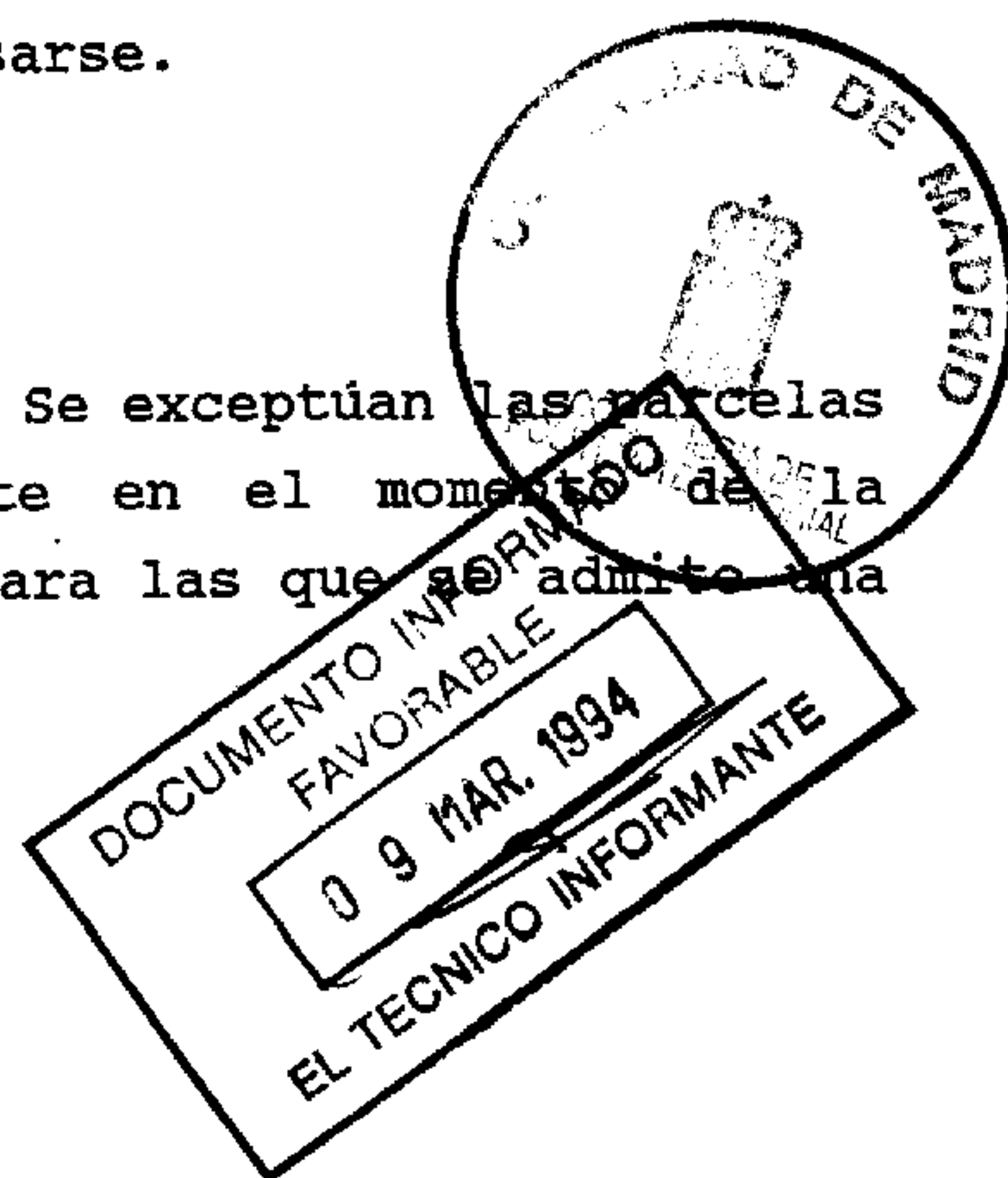
Serán obligatorias las que aparezcan grafiadas en los planos de alineaciones, para cada uno de los barrios.

**6.7.3****Retranqueos.**

Quedan prohibidos los retranqueos a la alineación oficial de fachada en todos los barrios, así como a los linderos laterales, a los que la edificación habrá de adosarse.

**6.7.4****Parcela mínima.**

Será de 120 m<sup>2</sup> para todos los barrios. Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan, para las que se admite una parcela mínima construible de 40 m<sup>2</sup>.



**6.7.5****Frentes de parcela.**

Será de 7 (siete) metros. Se exceptúan las parcelas consolidadas en el catastral vigente en el momento de la aprobación definitiva de este Plan, para las que se admite un frente mínimo de 4,5 (cuatro coma cinco) metros.

El frente máximo será de 14 (catorce) metros, a partir del cual la edificación habrá de fraccionar su apariencia y ritmos edificatorios.

**6.7.6****Superficie de ocupación máxima.**

Será del 70 % de la superficie de solar, salvo para el barrio delimitado por la calle de Las Moreras, calle de Nuestra Señora de La Esperanza, calle de Tomás Merino, y Avda. de Circunvalación, y para el barrio definido por las calles de Río Henares, Río Miño, Tomás de Villanueva y San Marcos, que será del 80 %.

**6.7.7****Fondo máximo edificable.**

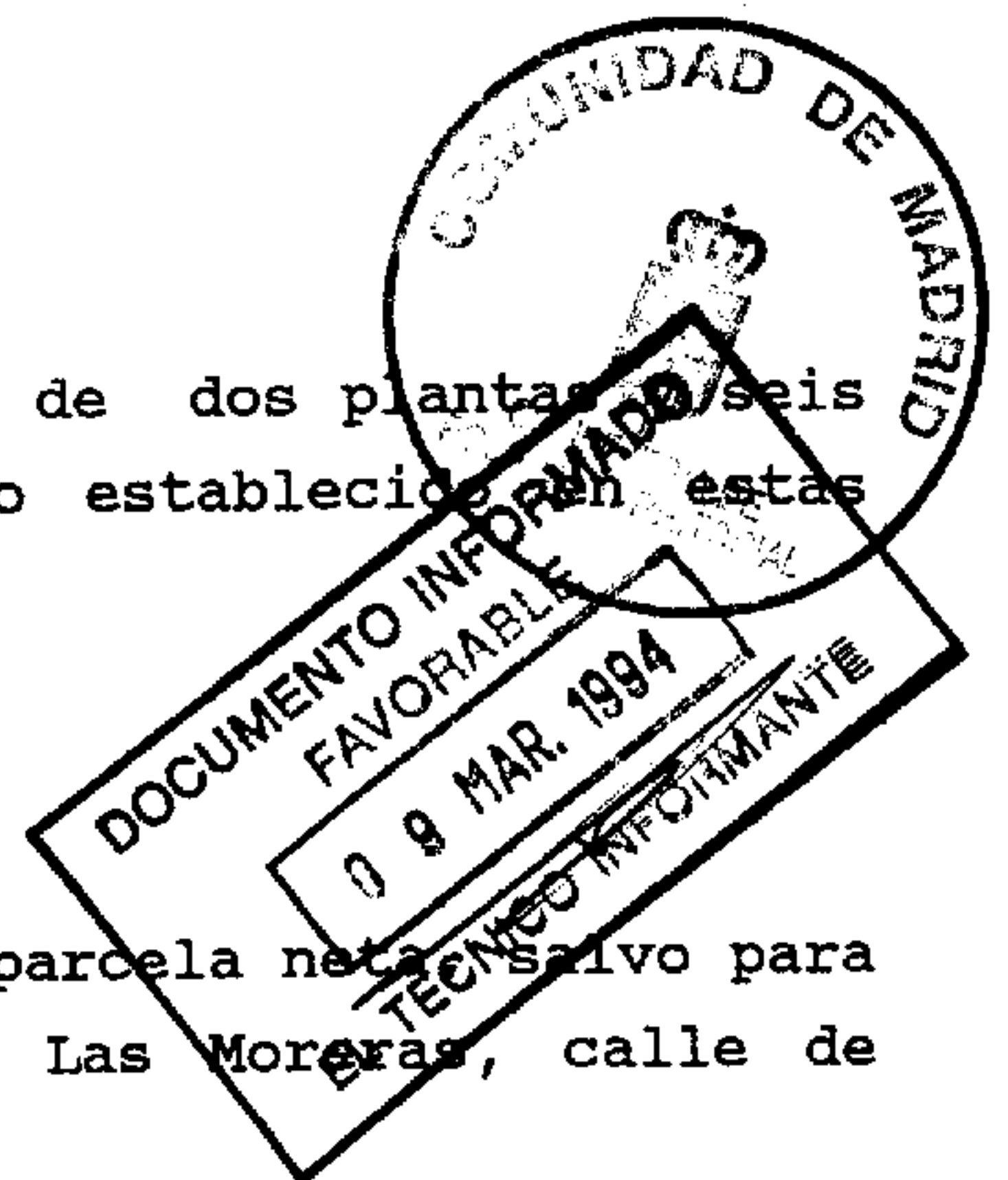
No se fija fondo máximo, salvo que este aparezca grafiado en los planos de alineaciones, pero en aquellos casos en que el fondo de parcela no supere en tres o más metros el fondo edificado, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior.

**6.7.8****Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y seis metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

**6.7.9****Edificabilidad.**

Será de 1,2 (uno coma dos)  $m^2/m^2$  sobre parcela neta, salvo para el barrio delimitado por la calle de Las Moreras, calle de



Nuestra Señora de la Esperanza, calle de Tomás Merino, y Avenida de Circunvalación, y para el barrio definido por las calles de Río Henares, Río Miño, Tomás de Villanueva y San Marcos, que será de 1,5 (uno coma cinco) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

#### 6.7.10

##### Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.7.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

##### a)- Automovil.

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

##### b)- Residencial.

Característico en grupo II, situación A (excepto en sótano). Prohibido en todos los demás casos.

##### c)- Industrial y Almacenaje.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

##### d)- Comercial.

Compatible el grupo I en situación C, únicamente cuando el local tenga su fachada principal y sus accesos desde calles de anchura superior a 12 (doce) metros. Prohibido en todos los demás casos.

##### e)- Oficinas.

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

##### f)- Hostelería.

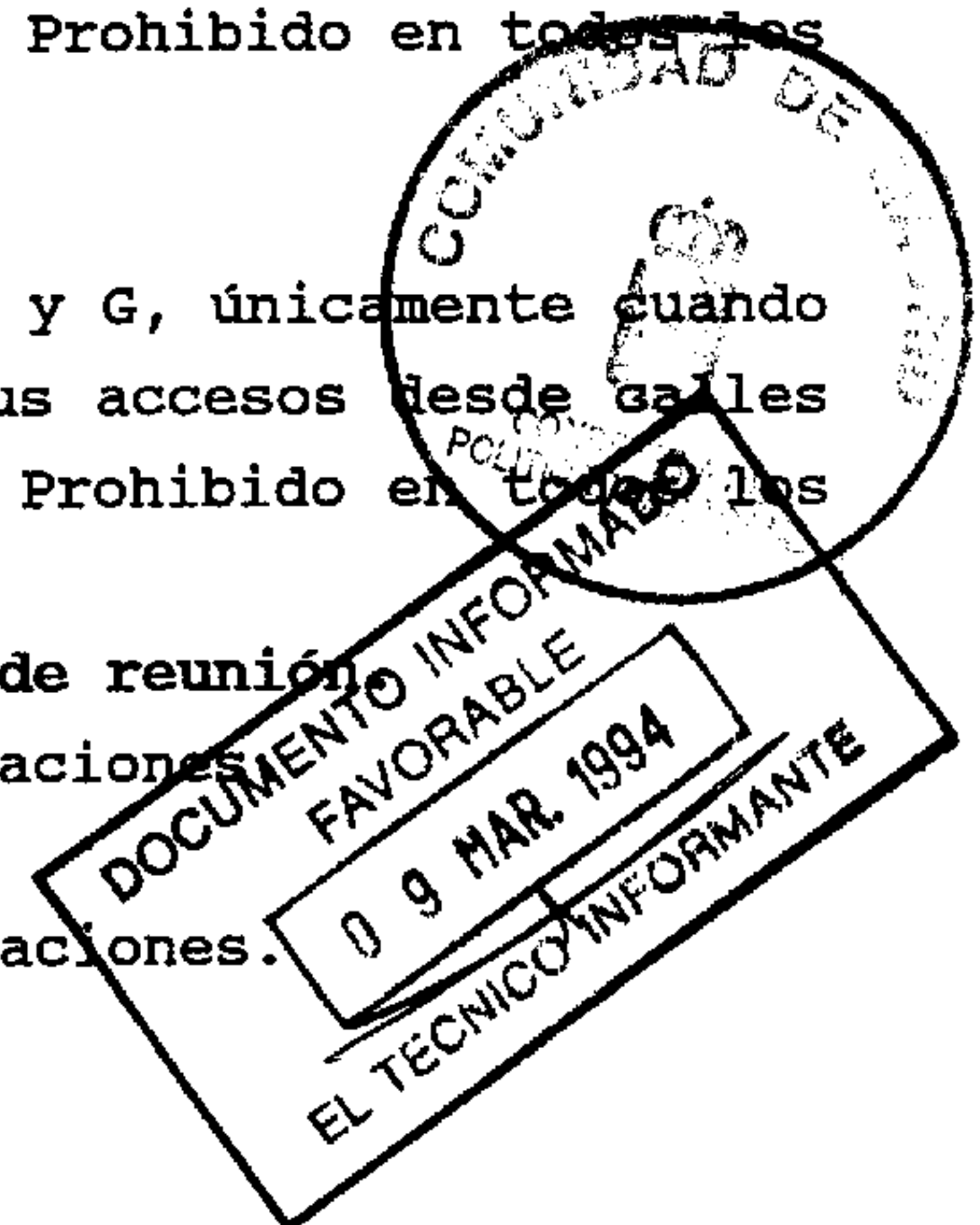
Compatible el grupo II, situaciones C, E y G, únicamente cuando el local tenga su fachada principal y sus accesos desde calles de anchura superior a 12 (doce) metros. Prohibido en todos los demás casos.

##### g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

##### h)- Educativo.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



**i)- Sanitario-asistencial.**

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C, E y G, si se trata de consulta aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

**j)- Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**k)- Deportivo.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**l)- Espacios libres y zonas verdes.**

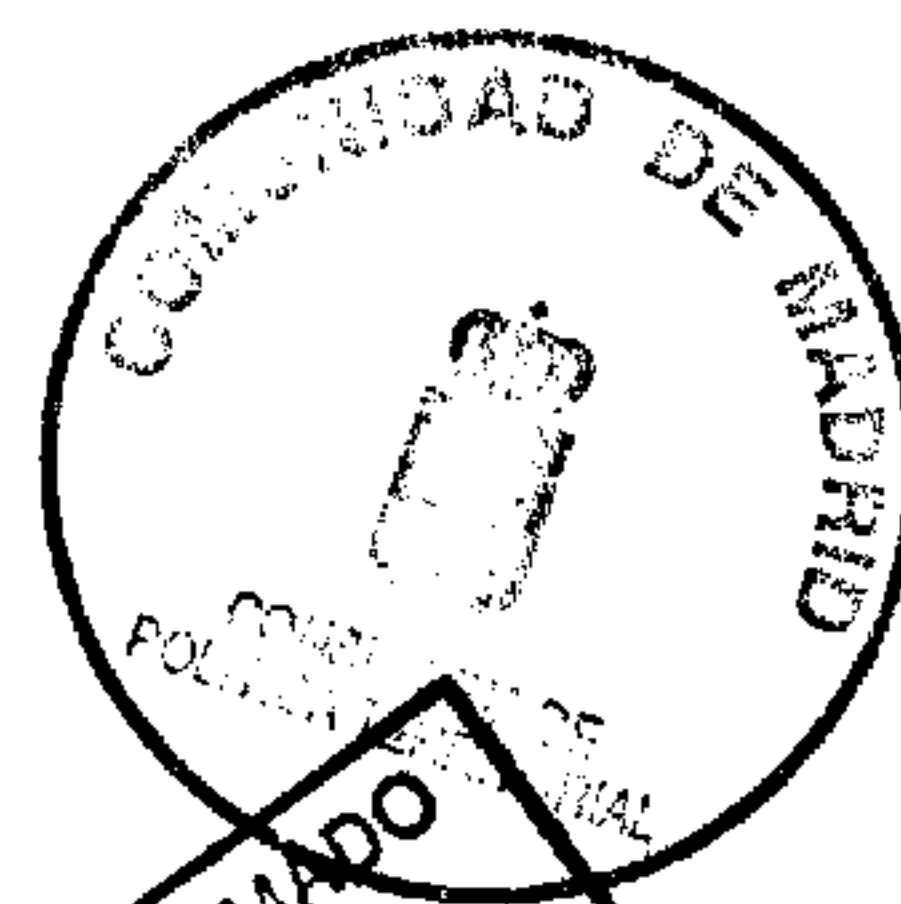
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m)- Infraestructuras y servicios públicos.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**n)- Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



**CAPITULO 8. CLAVE 07. RESIDENCIAL EN ENSANCHE****6.8.1****Definición.**

Regula los usos y la construcción en el ensanche de Alcalá próximo al Casco Histórico, en estrecho contacto y relación con este.

**6.8.2****Alineaciones y rasantes.**

Serán las definidas en el plano correspondiente. Las alineaciones exteriores son obligatorias.

**6.8.3****Retranqueos.**

Quedan prohibidos los retranqueos de la edificación con respecto a las alineaciones fijadas.

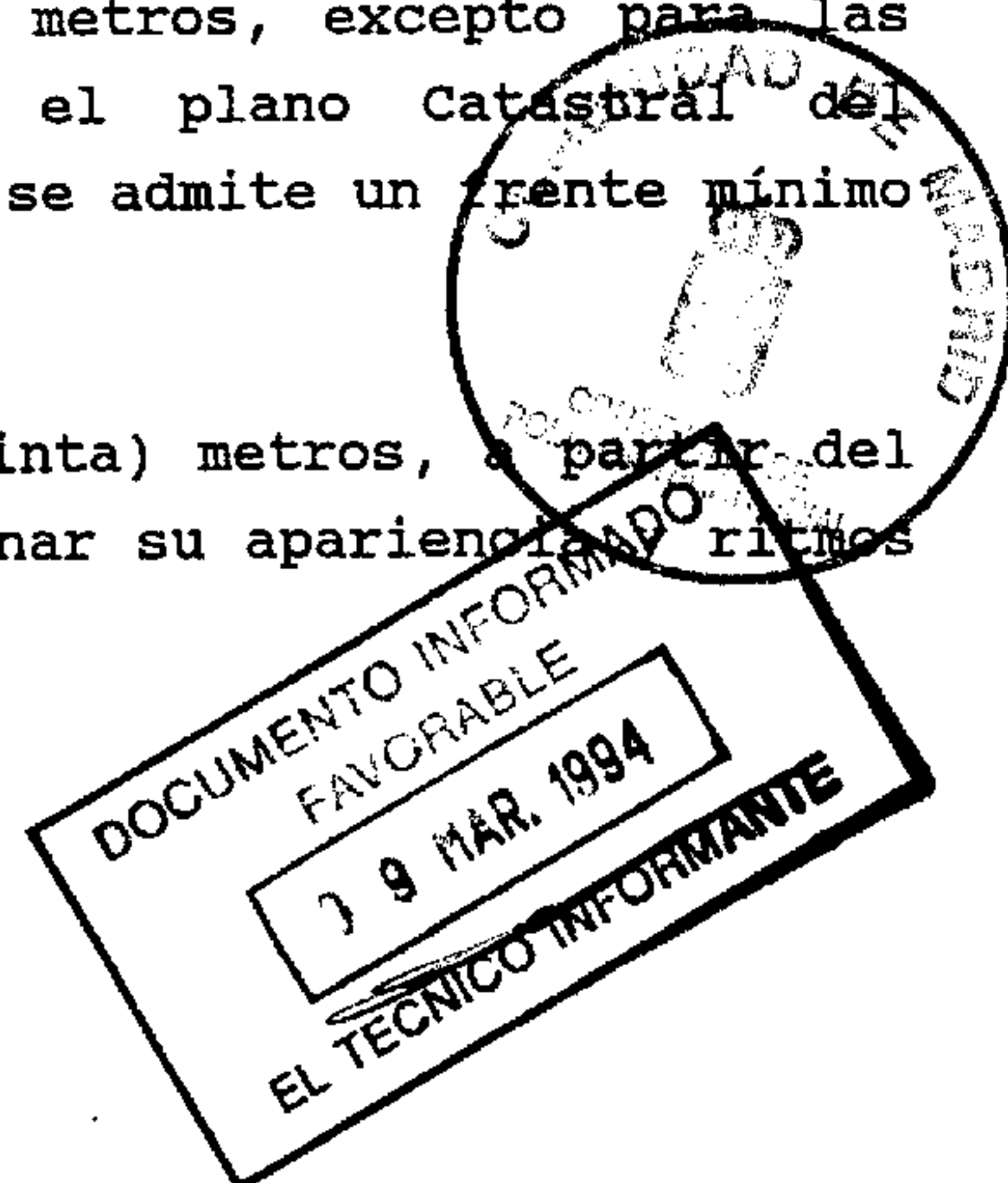
**6.8.4****Parcela mínima.**

Será de 200 (doscientos) m<sup>2</sup> para las nuevas parcelaciones, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el plano catastral del Ministerio de Hacienda, para las que se admite una superficie mínima de 40 (cuarenta) m<sup>2</sup>.

**6.8.5****Frentes de parcela.**

El frente mínimo será de 7 (siete) metros, excepto para las parcelas actualmente recogidas en el plano Catastral del Ministerio de Hacienda, para las que se admite un frente mínimo de 4,5 (cuatro coma cinco) metros.

Se fija un frente máximo de 30 (treinta) metros, a partir del cual la edificación habrá de fraccionar su apariencia en ritmos edificatorios.





**6.8.6****Superficie de ocupación máxima.**

Se fija en un 100 (cien) % para la franja comprendida entre la alineación oficial de fachada y la línea de fondo máximo edificable.

El resto del solar será para uso de las viviendas, debiendo ser accesible desde los espacios comunes o desde cada una de aquellas, y autorizándose una ocupación máxima del 40 (cuarenta) % sólo para edificaciones secundarias anejas al uso de este espacio libre (vestuarios, cenadores, etc.), y sin que ningún elemento constructivo rebase la altura de 3,60 (tres coma sesenta) metros. Su uso vendrá regulado por lo que disponga la Comunidad de Propietarios de la finca.

Aquellos solares con frente a más de una calle, se edificarán respetando la superficie de ocupación máxima del solar, la cual limitará la edificabilidad en caso de que la suma de las ocupaciones obtenidas mediante el cómputo por cada frente rebase el 60 (sesenta) % de la superficie del solar.

**6.8.7****Fondo máximo edificable.**

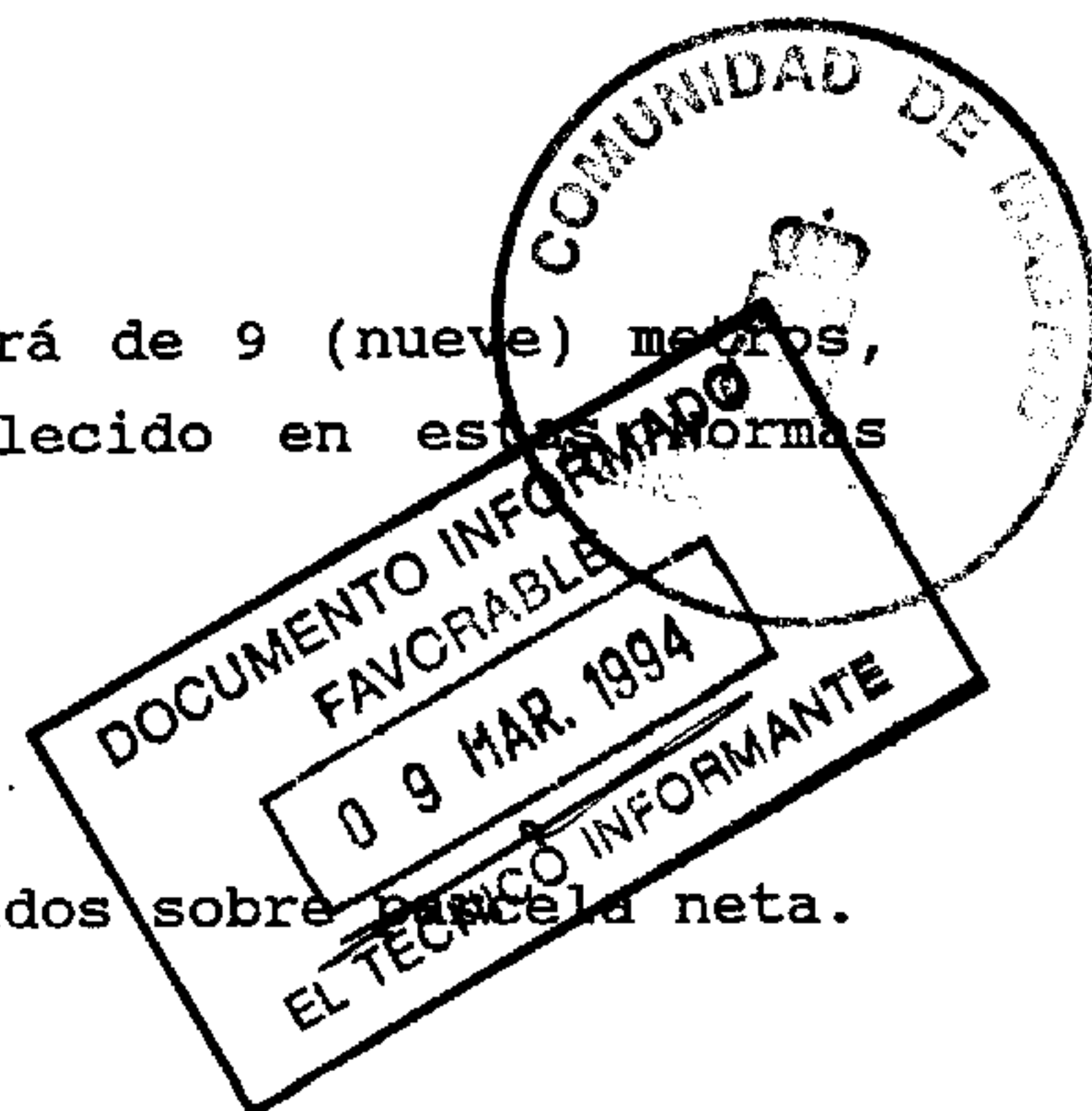
Será de 14 (catorce) metros. En aquellos casos en los que el fondo de parcela no supere dicha medida en 3 ó más metros, no podrán abrirse huecos para luces o vistas en la fachada posterior a no ser que deje de construirse parte del fondo máximo edificable y se mantengan al menos 3 metros entre la fachada posterior de la edificación y el lindero posterior de la parcela.

**6.8.8****Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 9 (nueve) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

**6.8.9****Edificabilidad.**

Será de 1,5 (uno coma cinco)  $m^2/m^2$  medidos sobre parcela neta.



## 6.8.10

**Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.8.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a)- Automovil.**

Compatibles los grupos siguientes: III, en situaciones C y D; VI, en situación E; y IX, en situaciones C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

**b)- Residencial.**

Característico en grupo I, situaciones A, B y C (excepto en sótano). Prohibido en todos los demás casos.

**c)- Industrial y Almacenaje.**

Compatible la 1ª categoría, en situaciones C y E. Prohibido en todos los demás casos.

**d)- Comercial.**

Compatibles los grupos siguientes: el grupo I en situaciones B, C y E; el grupo II en situaciones B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.

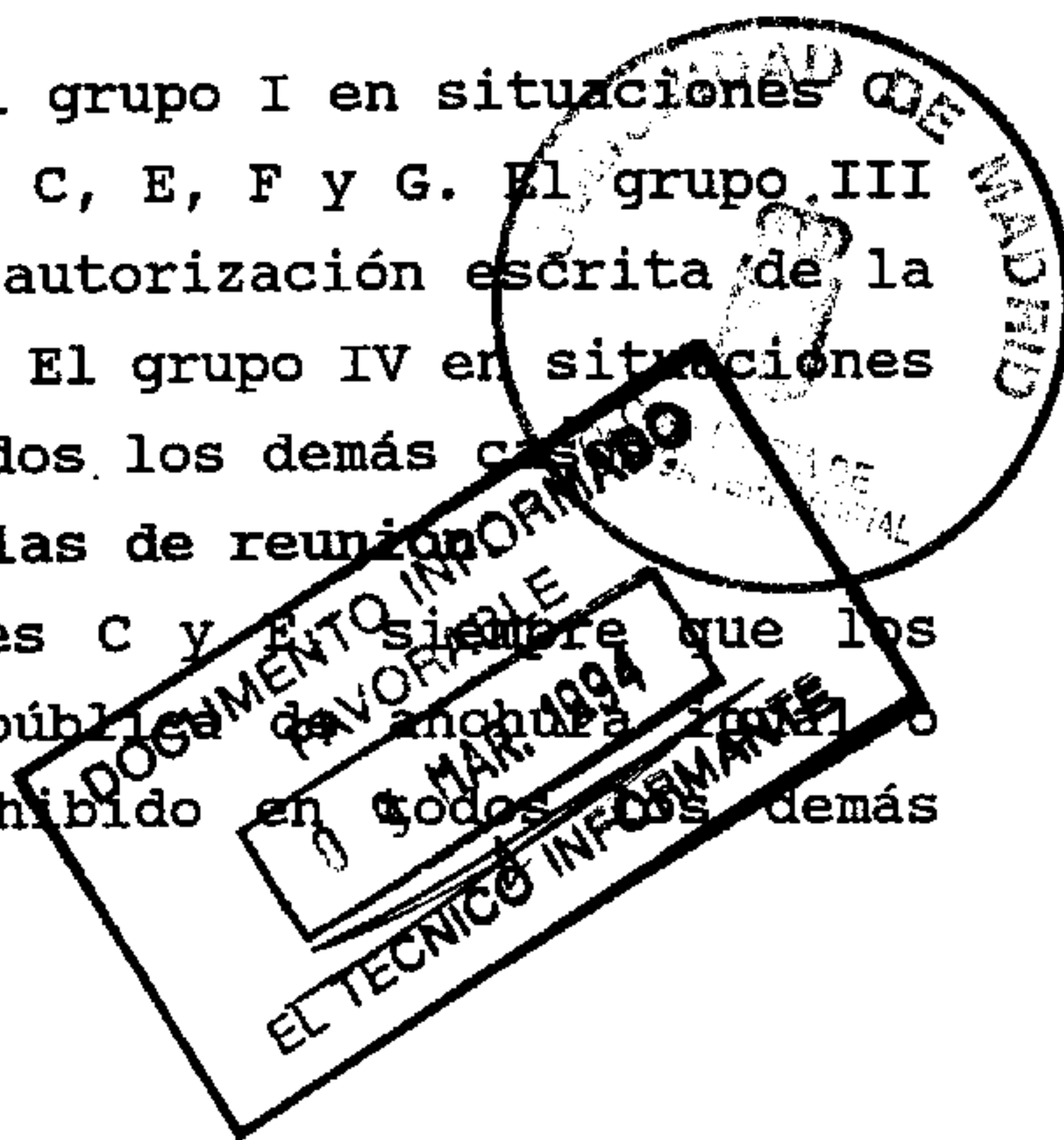
**e)- Oficinas.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones B, C y E; el grupo II, en situaciones A (si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular), B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.

**f)- Hostelería.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones E y F. El grupo II en situaciones B, C, E, F y G. El grupo III en situaciones A (siempre que medie autorización escrita de la Comunidad de Propietarios), E, F y G. El grupo IV en situaciones A, B, C, D, E, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

**g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**  
Compatible el grupo I en situaciones C y E siempre que los accesos se realicen desde una vía pública de anchura superior a 15 (quince) metros. Prohibido en todos los demás casos.



**h)- Educativo.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones B, C y E. El grupo II en situaciones B, C y E. El grupo IV en situaciones C, E y F, siempre que se pueda justificar la disposición de espacio abierto y acotado para este uso, en proporción de 1 m<sup>2</sup> por cada plaza, y accesible desde los locales sin necesidad de atravesar una vía pública rodada. El grupo V en situaciones C, E y F, con la misma observación que para el grupo IV. Prohibido en todos los demás casos.

**i)- Sanitario-asistencial.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones E, F y G. El grupo II en situación A (sólo si es anejo a la vivienda del titular), C, E y F. Prohibido en todos los demás casos.

**j)- Religioso.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C, E y F, sólo cuando los accesos se realicen por vía pública de anchura superior a 15 (quince) metros. El grupo II en situaciones A, B y C (sólo en edificio completo para cualquier situación), E y F. Misma observación sobre la anchura de vías que para el grupo anterior. Prohibido en todos los demás casos.

**k)- Deportivo.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, situaciones B, C, E y F. El grupo II, en situaciones C, E y F, sólo cuando tengan su acceso desde calle de anchura superior a los 15 (quince) metros. Prohibido en todos los demás casos.

**l)- Espacios libres y zonas verdes.**

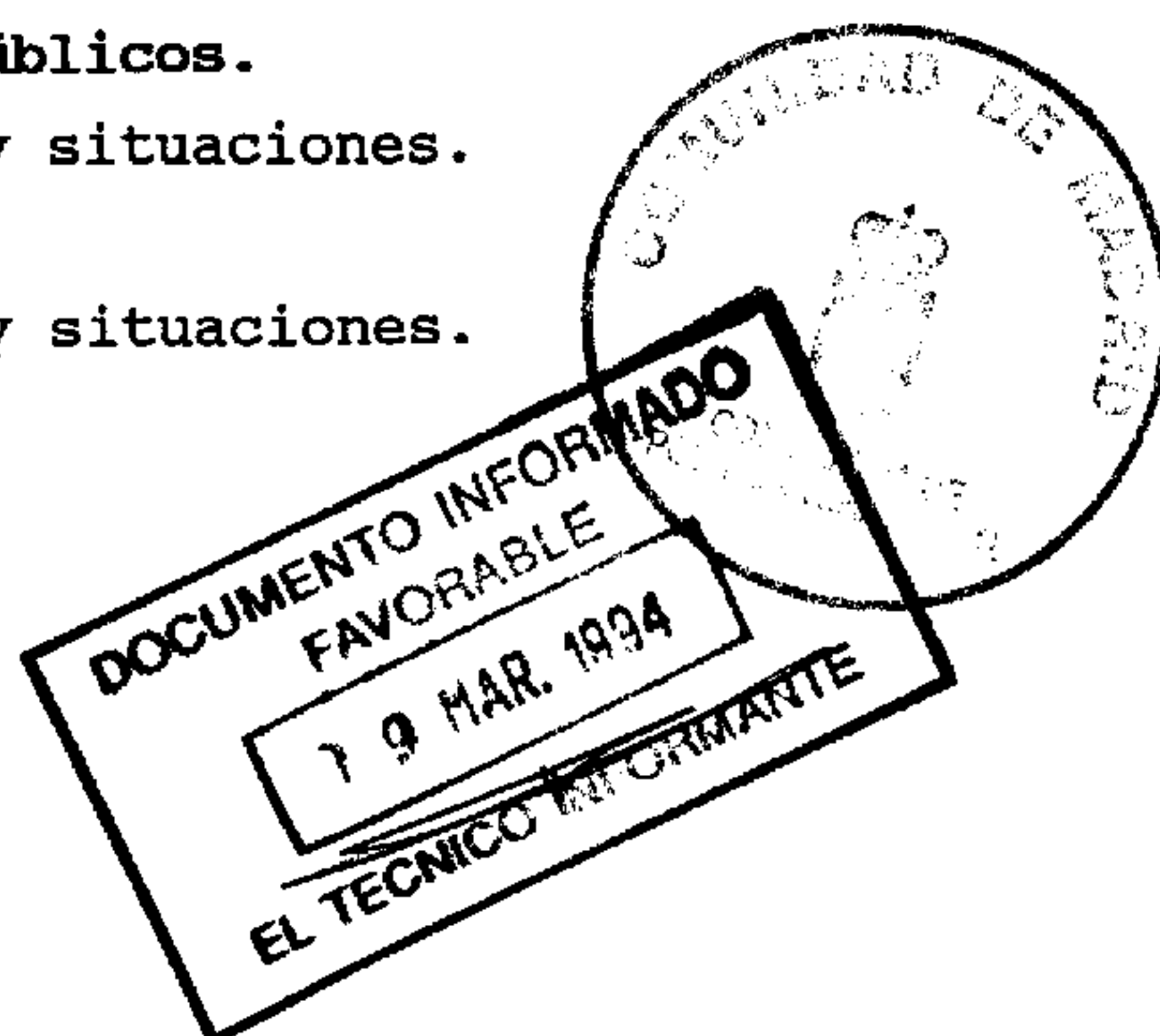
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m)- Infraestructuras y servicios públicos.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**n)- Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



**CAPITULO 9. CLAVE 10. INDUSTRIA EXTENSIVA****6.9.1****Definición.**

Industria de reciclaje, almacenamiento y manipulación, principalmente al aire libre, con condiciones elementales de urbanización.

**6.9.2****Alineaciones y rasantes.**

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por la ordenanza. En la alineación oficial de todas sus fachadas será obligatoria la construcción de un cerramiento normalizado de acuerdo con el modelo de vallado que será facilitado por el Ayuntamiento.

**6.9.3****Retranqueos.**

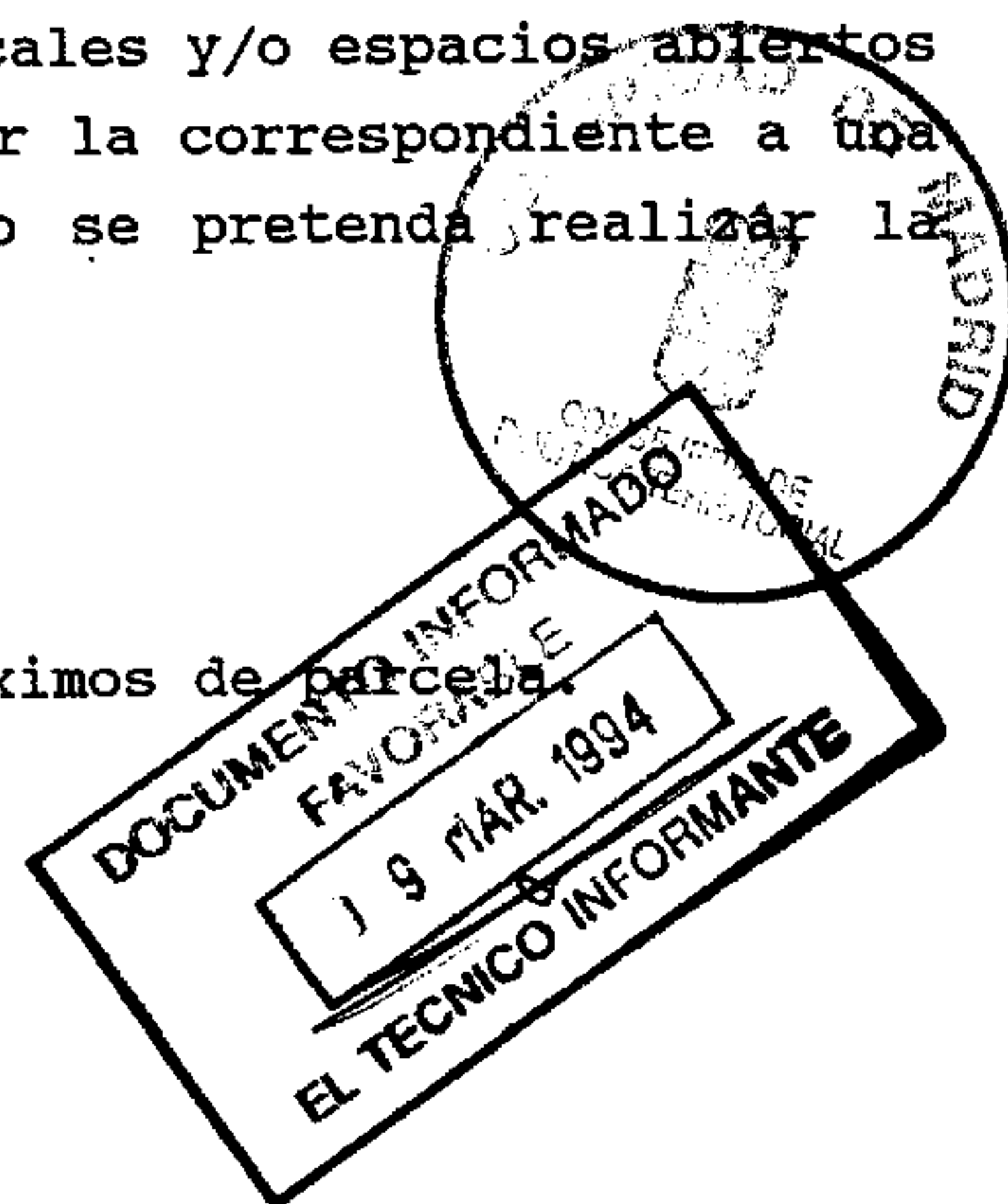
Serán de 10 (diez) metros a cualquier lindero del solar. En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad.

**6.9.4****Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 5.000 (cinco mil) m<sup>2</sup>, quedando expresamente prohibida la fragmentación de los edificios en locales y/o espacios abiertos cuando su superficie no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación.

**6.9.5****Frentes de parcela.**

No se fijan los frentes mínimos o máximos de parcela.



**6.9.6****Superficie de ocupación máxima.**

Será del 20 (veinte) % de la superficie neta del solar.

**6.9.7****Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 6 (seis) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura sólo se permite la construcción de elementos técnicos propios de la actividad, no habitables.

**6.9.8****Edificabilidad.**

Será de 0,4 (cero coma cuatro)  $m^2/m^2$  medidos sobre parcela neta.

**6.9.9****Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.9.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a)- Automovil.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I. Los grupos II, III, IV y V, en situación G. El grupo IX, en situación G. Prohibidos en todos los demás casos.

**b)- Residencial.**

Se permite la construcción de una vivienda por parcela mínima, para uso de vigilante, prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

**c)- Industrial y Almacenaje.**

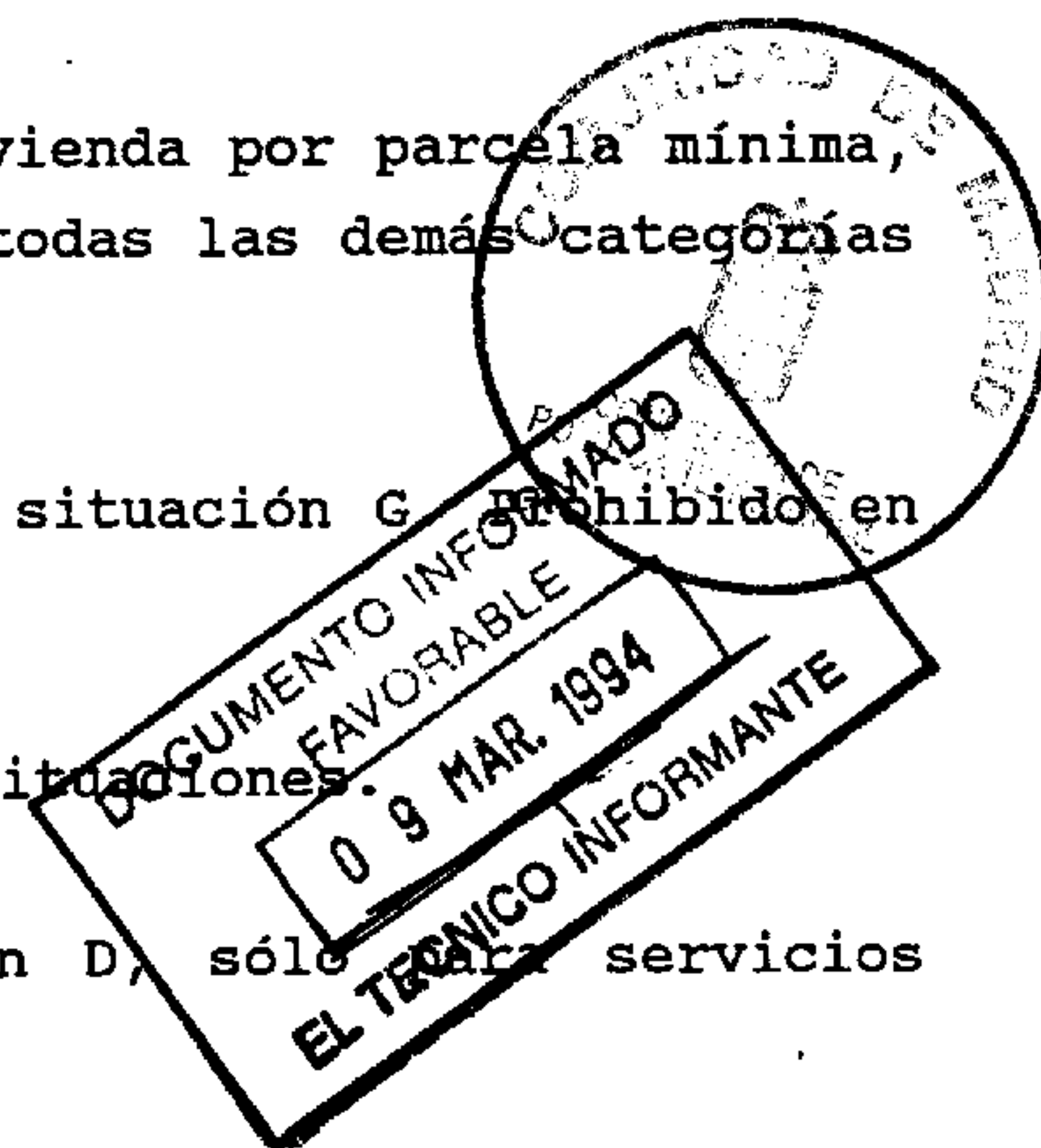
Característico en tercera categoría, situación G. Prohibido en todos los demás casos.

**d)- Comercial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**e)- Oficinas.**

Compatible el grupo II en situación D, sólo para servicios



administrativos de la empresa, al servicio de la actividad productiva principal. Prohibido en todos los demás casos.

**f)- Hostelería.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**h)- Educativo.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**i)- Sanitario-asistencial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**j)- Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**k)- Deportivo.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**l)- Espacios libres y zonas verdes.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m)- Infraestructuras y servicios públicos.**

Compatibles los grupos I y III, en situación G. Prohibido en todos los demás casos.

**n)- Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



**CAPITULO 10. CLAVE 11. INDUSTRIA EN GRAN PARCELA****6.10.1****Definición.**

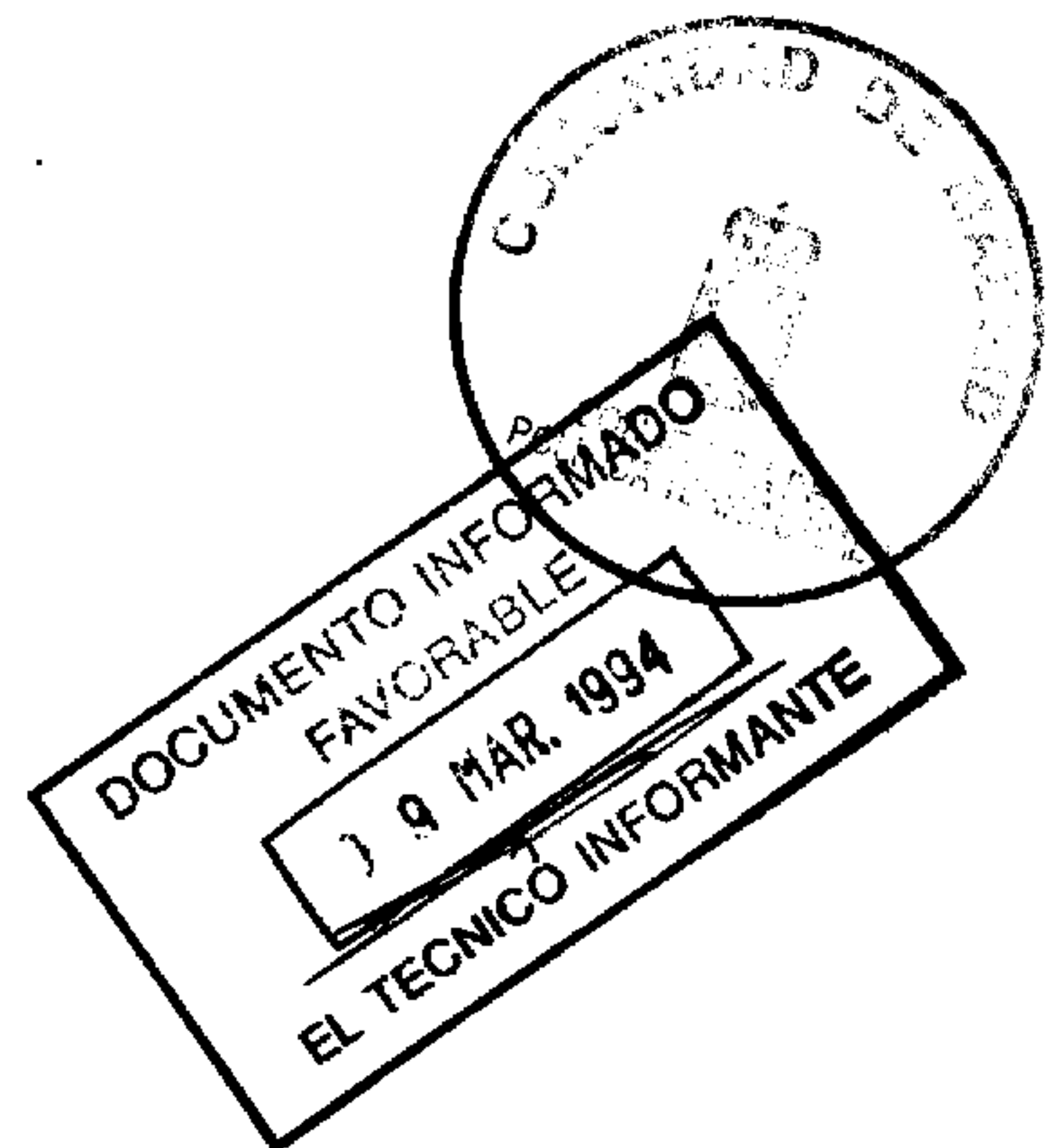
Regula los usos y la construcción de edificios industriales de gran tamaño, baja ocupación del solar, y retranqueada por todos sus linderos.

**6.10.2****Alineaciones y rasantes.**

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas.

**6.10.3****Retranqueos.**

Serán de 10 (diez) metros a cualquier lindero del solar. En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, dejando expedita, en todo caso, una franja de 3,50 (tres coma cincuenta) metros para el servicio de bomberos. El uso de esta franja de retranqueo se realizará de acuerdo con las siguientes limitaciones:



## a)- En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
<ul style="list-style-type: none"> <li>.Ajardinamiento</li> <li>.Aparcamiento</li> <li>.Paso vehículos</li> <li>.Carga-descarga</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>.Almacenaje de cualquier tipo</li> <li>.Instalaciones auxiliares</li> <li>.Construcciones auxiliares (*)</li> <li>.Depósito de residuos no controlados</li> <li>.Obstaculización del paso de vehículos</li> </ul>

(\*) Se permite garita de control

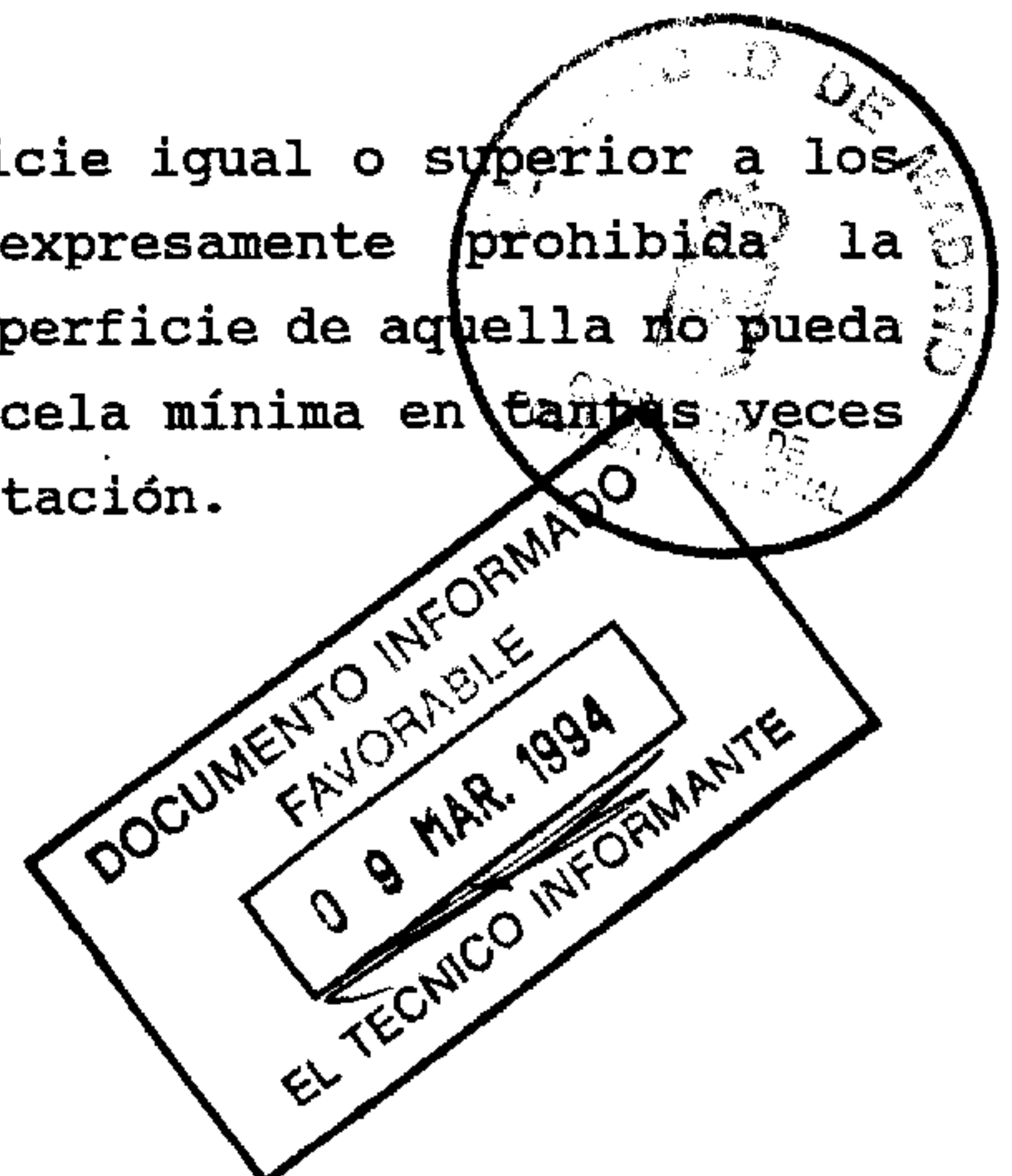
## b)- En espacio de retranqueo a linderos laterales y traseros:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Ajardinamiento</li> <li>. Aparcamientos</li> <li>. Paso de vehículos</li> <li>. Carga-descarga</li> <li>. Instalaciones auxiliares.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Obstáculos paso de vehículos</li> <li>. Construcciones auxiliares</li> <li>. Depósito de residuos no controlados.</li> <li>. Almacenamiento</li> </ul>

## 6.10.4

## Parcela mínima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 10.000 (diez mil) m<sup>2</sup>, quedando expresamente prohibida la fragmentación en locales cuando la superficie de aquella no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación.





**6.10.5****Frentes de parcela.**

El frente mínimo a la alineación oficial de fachada será de 30 (treinta) metros. No se fija frente máximo.

**6.10.6****Superficie de ocupación máxima.**

Será del 25 (veinticinco) % de la superficie neta del solar para la edificación principal. Se admite la ocupación de un 20 (veinte) % adicional destinado a almacenamiento cubierto pero abierto por todas sus fachadas, en el que se prohíbe la realización de trabajos que tengan por objeto la transformación de materias.

**6.10.7****Alturas de la edificación.**

No se fija altura máxima.

**6.10.8****Edificabilidad.**

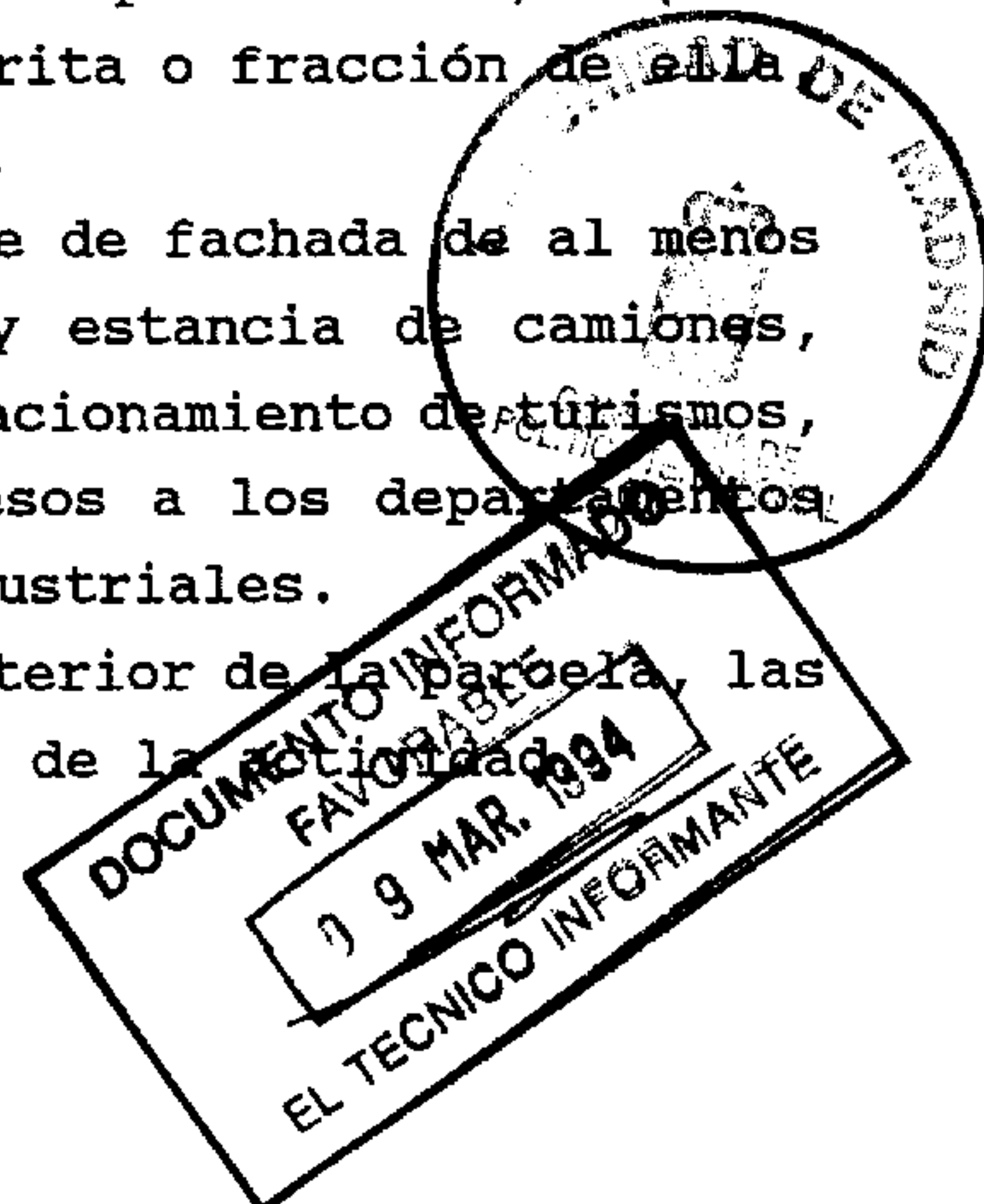
Será de 2 (dos)  $m^3/m^2$  medidos sobre parcela neta.

**6.10.9****Condiciones de diseño.**

a)- De acuerdo con las condiciones generales que afectan al uso industrial, se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 80 (ochenta) metros (salvo que ello venga impedido por el proceso industrial), dejando un paso expedito de 3,50 (tres coma cincuenta) metros cada unidad descrita o fracción de ella para el servicio de bomberos.

b)- Se reservará un espacio en el frente de fachada de al menos 5 (cinco) metros de ancho para paso y estancia de camiones, procurando independizar las zonas de estacionamiento de turismos, que debe situarse vinculada a los accesos a los departamentos administrativos, y las de vehículos industriales.

c)- Se resolverán íntegramente, en el interior de la parcela, las operaciones de carga y descarga propias de la



**6.10.10****Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.10.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a)- Automovil.**

Compatibles los siguientes grupos: el grupo I. Los grupos II, III, IV y V, en situaciones G y H. El grupo IX, en situaciones G y H. Prohibidos en todos los demás casos.

**b)- Residencial.**

Se permite la construcción de una vivienda por parcela mínima, para uso de vigilante. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

**c)- Industrial y Almacenaje.**

Característica la quinta categoría, situaciones G y H. Prohibido en todos los demás casos.

**d)- Comercial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**e)- Oficinas.**

Compatible el grupo II en situaciones D y G, sólo para servicios administrativos de las empresas, al servicio de la actividades productivas principales. Prohibido en todos los demás casos.

**f)- Hostelería.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**h)- Educativo.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**i)- Sanitario-asistencial.**

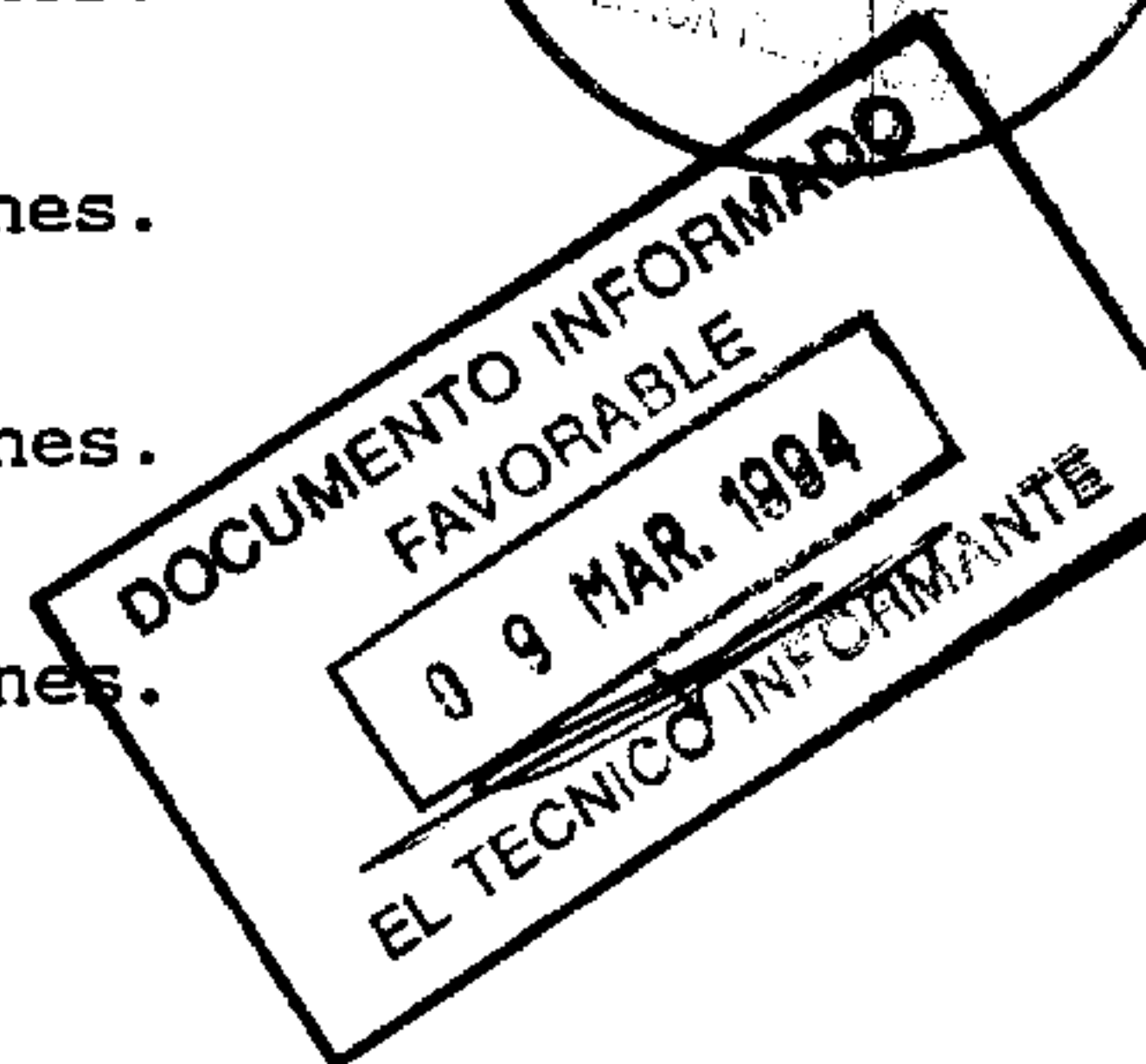
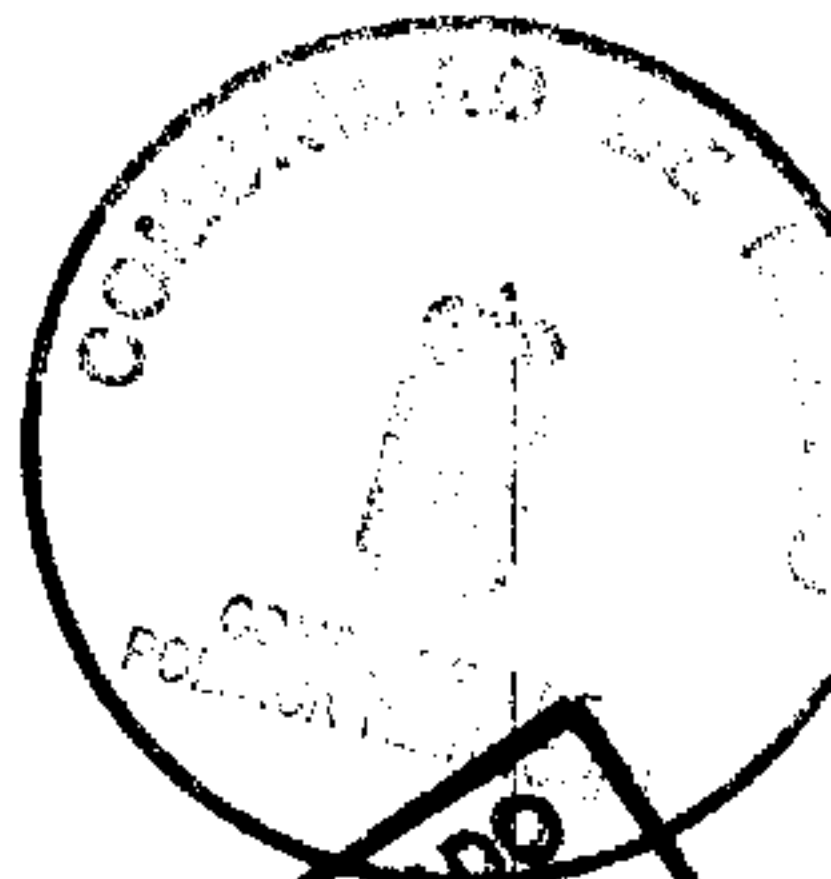
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**j)- Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**k)- Deportivo.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



EL TECNICO INFORMANTE

l)- Espacios libres y zonas verdes.

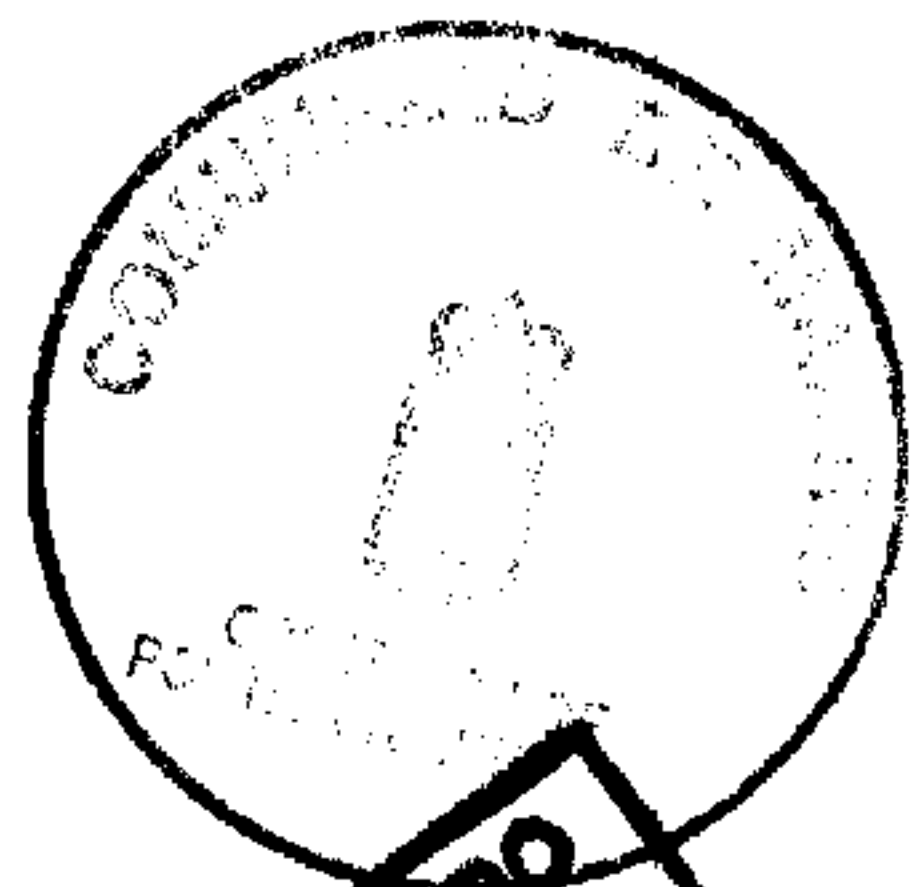
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m)- Infraestructuras y servicios públicos.

Compatibles los grupos I y III, en situaciones G y H. Prohibido en todos los demás casos.

n)- Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



**CAPITULO 11. CLAVE 12. INDUSTRIA EXENTA****6.11.1****Definición.**

Regula los usos y la construcción de instalaciones industriales de tamaño medio, con ocupación parcial del solar y retranqueada por todos sus linderos.

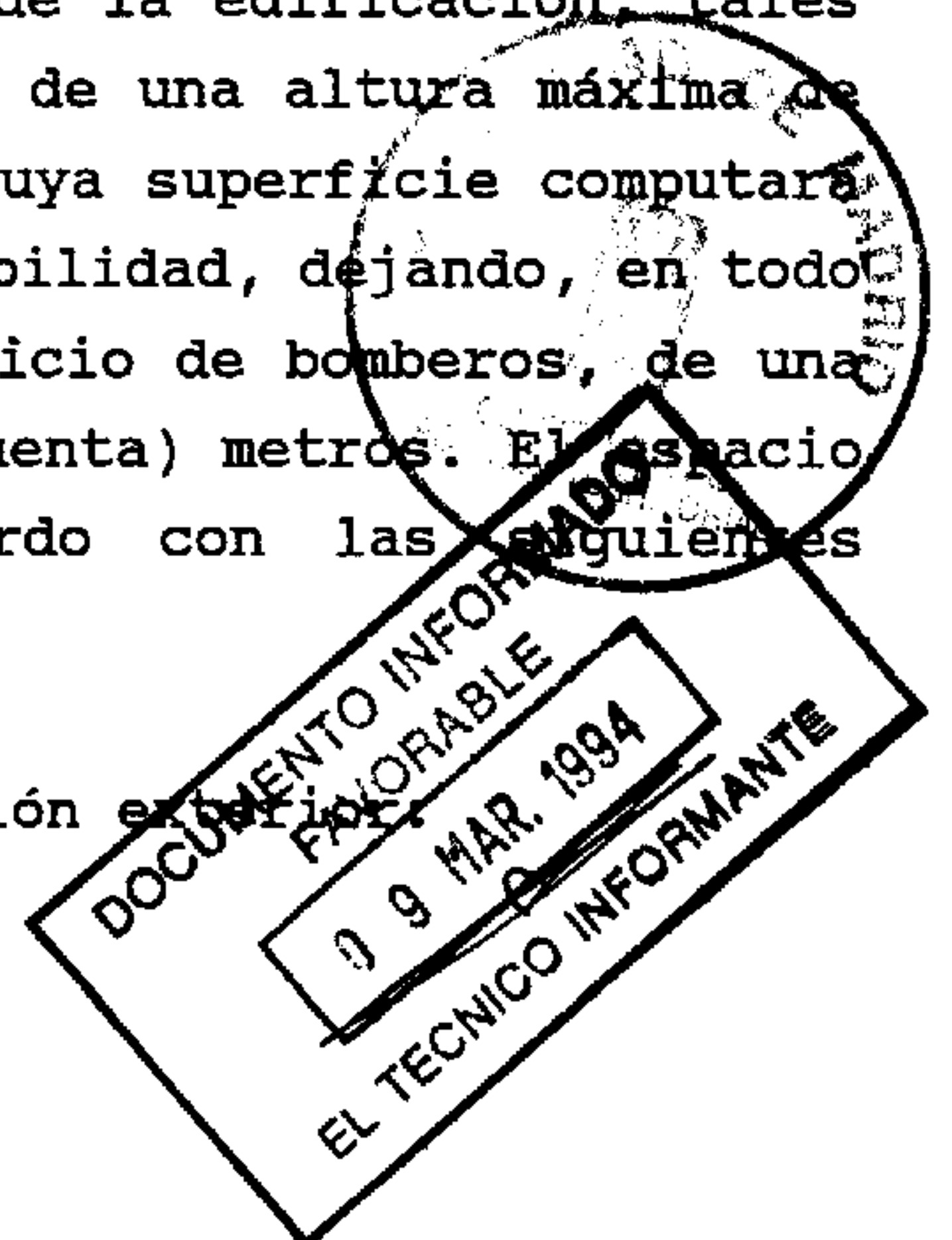
**6.11.2****Alineaciones y rasantes.**

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga alguna obligatoria, para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

**6.11.3****Retranqueos.**

Serán de 10 (diez) metros a frente de solar excepto en la Vía Complutense, en la que serán de 25 (veinticinco) metros a frente de solar contados desde el borde de la calzada; y de 5 (cinco) metros a los restantes linderos. No obstante, y siempre que medie mutuo acuerdo entre propietarios colindantes, estos retranqueos podrán reducirse, con independencia de que el incumplimiento de la franja indicada supondrá el sometimiento a las limitaciones de uso, según la situación, que se establezcan para este caso, en aras de la seguridad (prevención y extinción de incendios, impactos causados al vecino, etc.). En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, dejando, en todo caso, una franja expedita para el servicio de bomberos, de una anchura mínima de 3,50 (tres coma cincuenta) metros. El espacio de retranqueo se utilizará de acuerdo con las siguientes limitaciones:

a)- En espacio de retranqueo a alineación



PERMITIDO	NO PERMITIDO
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Ajardinamiento</li> <li>. Aparcamiento</li> <li>. Paso vehículos</li> <li>. Carga-descarga</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Almacenaje de cualquier tipo</li> <li>. Instalaciones auxiliares</li> <li>. Construcciones auxiliares (*)</li> <li>. Depósito de residuos no controlados.</li> <li>. Obstaculización del paso de vehículos</li> </ul>

(\*) Se permite garita de control

b)- En espacio de retranqueo a linderos laterales y traseros:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Ajardinamiento</li> <li>. Aparcamientos</li> <li>. Paso de vehículos</li> <li>. Carga-descarga</li> <li>. Instalaciones auxiliares</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Obstáculos paso de vehículos</li> <li>. Construcciones auxiliares</li> <li>. Depósito de residuos no controlados.</li> <li>. Almacenamiento</li> </ul>

#### 6.11.4

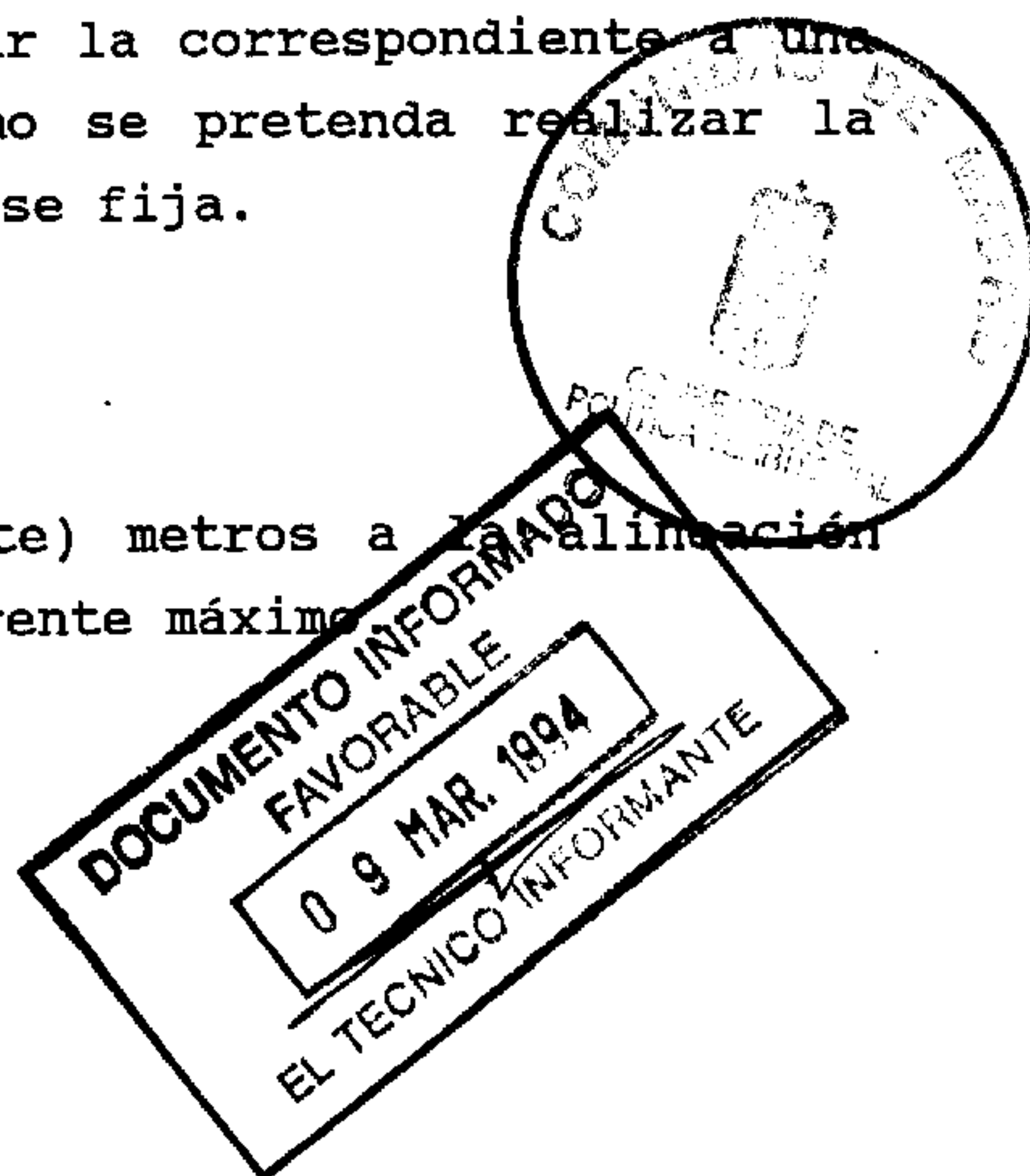
##### Parcelas mínima y máxima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.500 (dos mil quinientos) m<sup>2</sup>, quedando expresamente prohibida la fragmentación en locales cuando la superficie de la parcela adscrita a la misma no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación. La parcela máxima no se fija.

#### 6.11.5

##### Frentes de parcela.

El frente mínimo será de 20 (veinte) metros a la alineación oficial de fachada. No se fija el frente máximo.



**6.11.6****Superficie de ocupación máxima.**

Será del 50 (cincuenta) % de la superficie neta de la parcela.

**6.11.7****Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, solo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables, o de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 (veinte) % de la de ocupación máxima. Cuando estos cuerpos sean habitables, su superficie computará a los efectos del cumplimiento del techo de edificabilidad establecido en el siguiente artículo.

**6.11.8****Edificabilidad.**

Será de  $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$  medidos sobre parcela neta.

**6.11.9****Condiciones de diseño.**

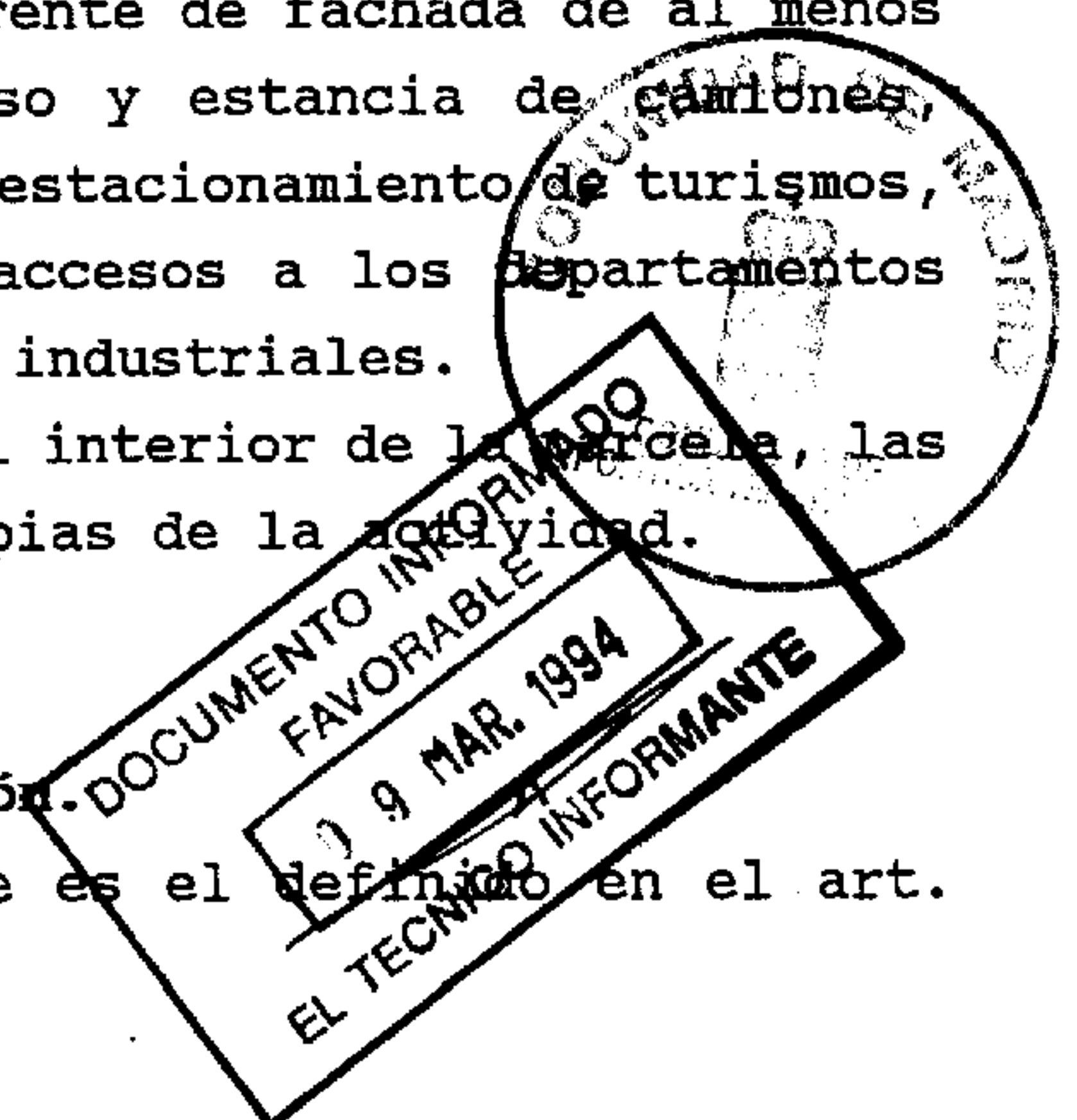
a)- De acuerdo con las condiciones generales que afectan al uso industrial, se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 80 (ochenta) metros, dejando un paso expedito de 3,50 (tres coma cincuenta) metros cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de bomberos.

b)- Se reservará un espacio en el frente de fachada de al menos 5 (cinco) metros de ancho para paso y estancia de camiones, procurando independizar las zonas de estacionamiento de turismos, que debe situarse vinculada a los accesos a los departamentos administrativos, y las de vehículos industriales.

c)- Se resolverán íntegramente, en el interior de la parcela, las operaciones de carga y descarga propias de la actividad.

**6.11.10****Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el art.



6.11.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a)- Automovil.**

Compatibles todos los grupos, en situación G. Cuando la parcela de a frente de calle en cuya otra margen exista un uso distinto del industrial, solo en situación F. Prohibido en las demás situaciones.

**b)- Residencial.**

Se permite la construcción de una vivienda por parcela mínima, para uso de vigilante. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

**c)- Industrial y Almacenaje.**

Característica la tercera categoría, situaciones F y G. Prohibido en todos los demás casos.

**d)- Comercial.**

Compatible el grupo VII, situaciones F y G. Prohibido en todos los demás casos.

**e)- Oficinas.**

Compatible el grupo II en situación D, E, F y G, sólo para servicios administrativos de las empresas, al servicio de las actividades productivas principales. Prohibido en todos los demás casos.

**f)- Hostelería.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**h)- Educativo.**

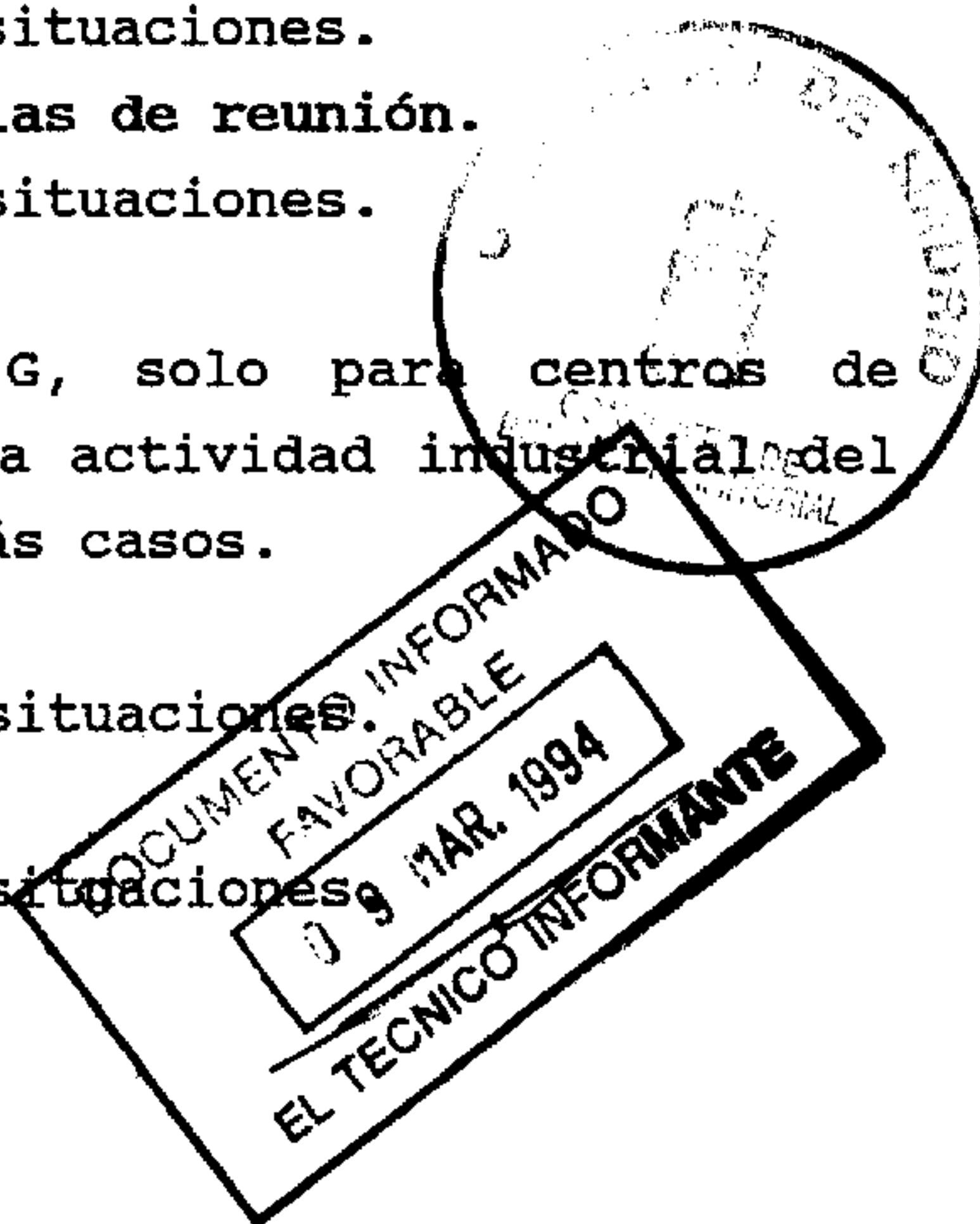
Compatible en grupo V, situación G, solo para centros de formación profesional vinculados a la actividad industrial del polígono. Prohibido en todos los demás casos.

**i)- Sanitario-asistencial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**j)- Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



k)- Deportivo.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

l)- Espacios libres y zonas verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m)- Infraestructuras y servicios públicos.

Compatibles los grupos I y III, en situación G. Prohibido en todos los demás casos.

n)- Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.





**CAPITULO 12. CLAVE 13. INDUSTRIA I+D****6.12.1****Definición.**

Regula los usos y la construcción de empresas de tamaño medio y medio-grande, tecnológicamente innovadoras, con un alto grado de investigación y desarrollo, que mantiene relaciones estrechas con la Universidad y centros de investigación. Con ocupación parcial del solar y retranqueada de todos sus linderos.

**6.12.2****Alineaciones y rasantes.**

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga de alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

**6.12.3****Retranqueos.**

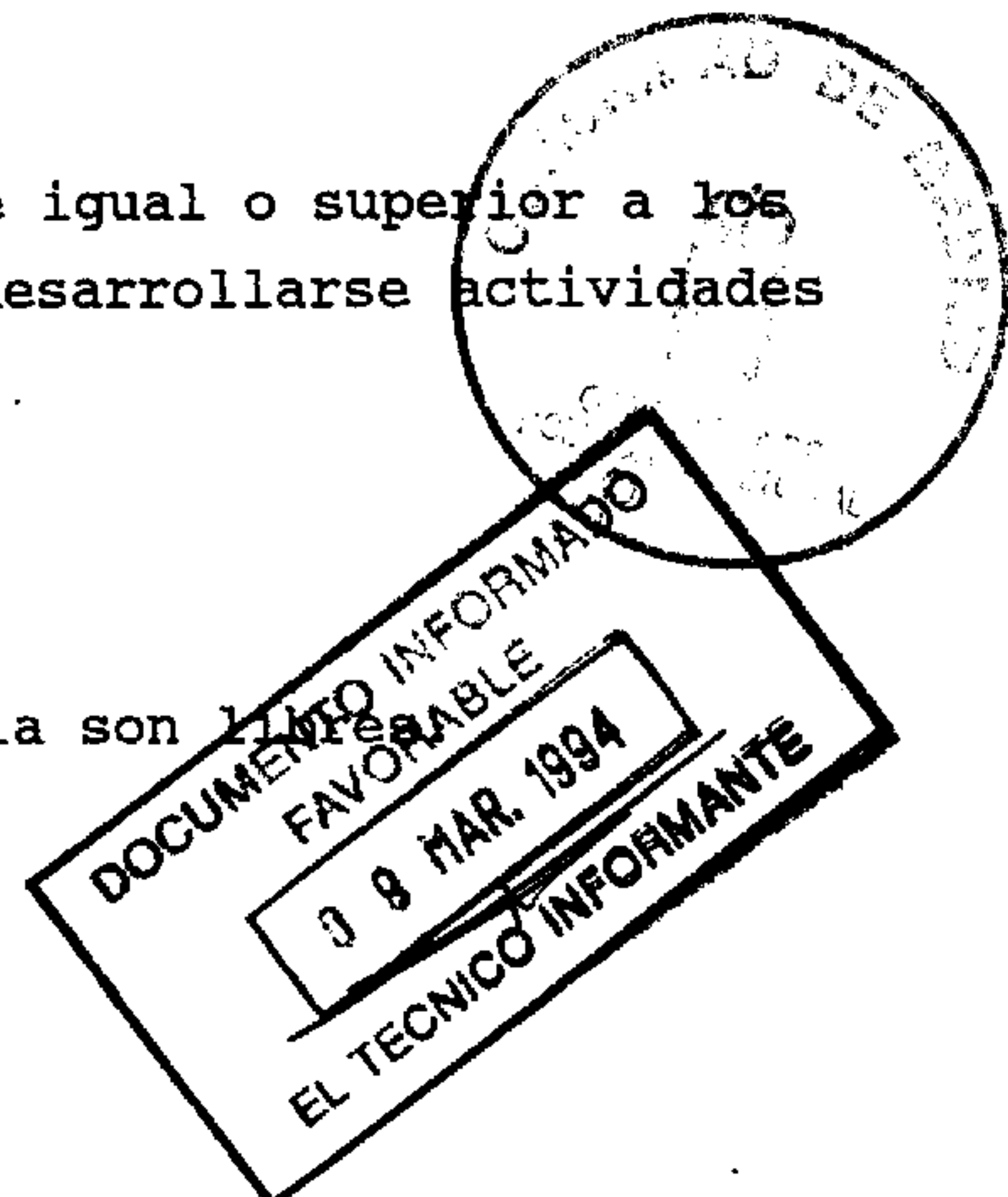
Serán de 10 (diez) metros a frente de solar, y de 5 (cinco) metros a los restantes linderos. En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, y siempre que quede expedito un paso de 3,50 (tres cincuenta) metros para servicio de bomberos.

**6.12.4****Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.000 (dos mil) m<sup>2</sup>, en la que podrán desarrollarse actividades I+D en régimen de división horizontal.

**6.12.5****Frentes de parcela.**

Los frentes máximos y mínimos de parcela son



## 6.12.6

**Superficie de ocupación máxima.**

Será del 30 (treinta) % de la superficie neta de la parcela.

## 6.12.7

**Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, solo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo o de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 (veinte) % de la superficie de ocupación máxima. Si estos cuerpos fueran habitables, su superficie computará a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

## 6.12.8

**Edificabilidad.**

Será de 3 (tres)  $m^3/m^2$  medidos sobre parcela neta.

## 6.12.9

**Condiciones de diseño.**

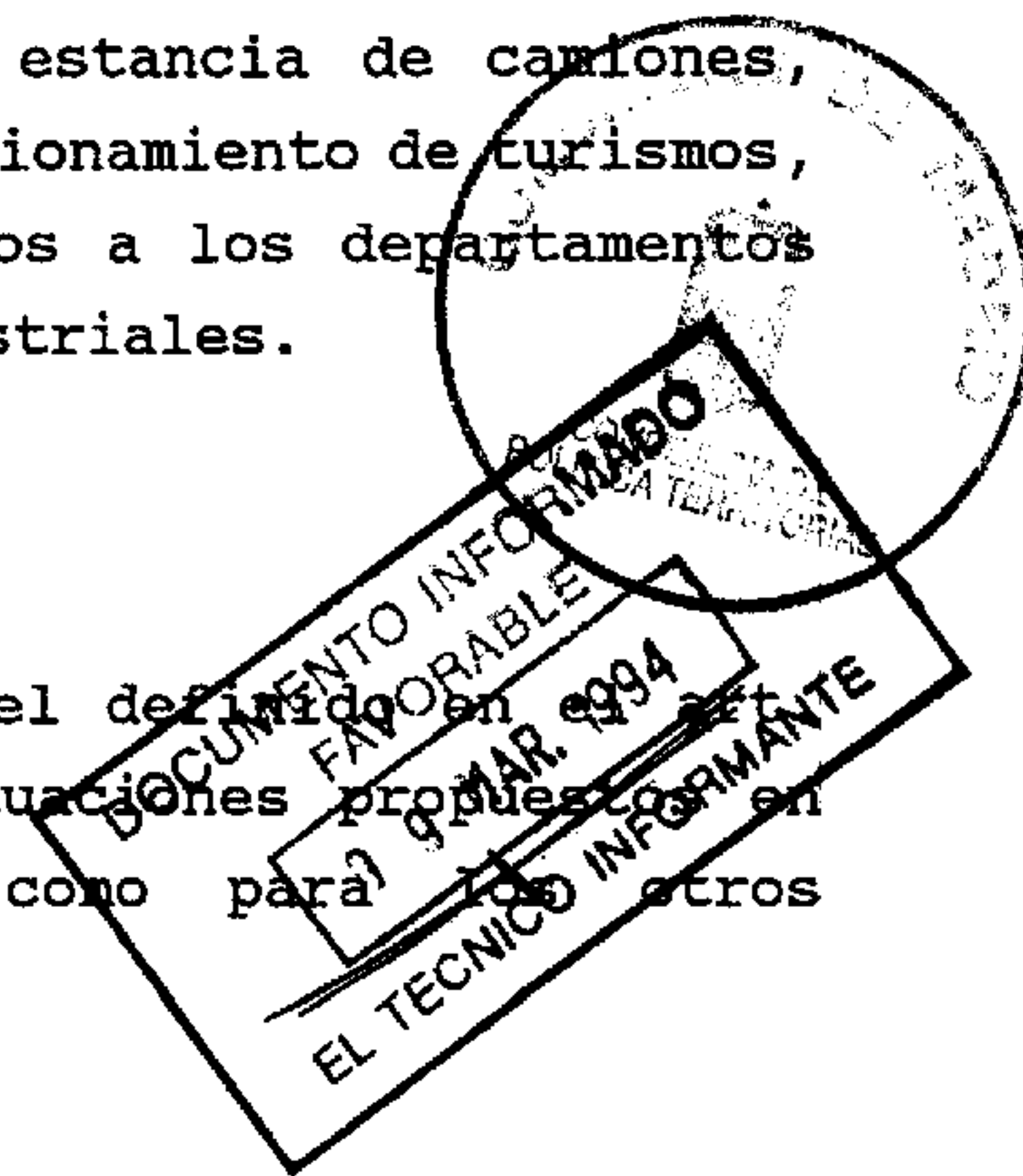
a)- De acuerdo con las condiciones generales que afectan al uso industrial, se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 80 (ochenta) metros, dejando un paso expedito de 3,50 (tres coma cincuenta) metros cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de bomberos.

b)- Se reservará un espacio en el frente de fachada de al menos 5 (cinco) metros de ancho para paso y estancia de camiones, procurando independizar las zonas de estacionamiento de turismos, que debe situarse vinculada a los accesos a los departamentos administrativos, y las de vehículos industriales.

## 6.12.10

**Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el artículo 6.12.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestas en este artículo tanto para este uso como para los otros



compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a)- Automovil.**

Compatibles los grupos I, II, III y IV, en situación D, únicamente como complemento del uso característico. Prohibido en las demás situaciones.

**b)- Residencial.**

Se permite la construcción de una vivienda por parcela mínima, para uso de vigilante. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

**c)- Industrial y Almacenaje.**

Característica la tercera categoría, situación G. Prohibido en todos los demás casos. El Ayuntamiento limitará la concesión de licencias a las actividades con alto componente de investigación y desarrollo.

**d)- Comercial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**e)- Oficinas.**

Compatible el grupo II en situación D, E, F y G, solo para servicios administrativos de las empresas, al servicio de las actividades productivas o de investigación principales. Prohibido en todos los demás casos.

**f)- Hostelería.**

Compatible el grupo II, en situación G. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

**g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**h)- Educativo.**

Compatible el grupo III, situaciones A a H, al servicio de los centros de innovación tecnológica. Prohibido en todos los demás casos.

**i)- Sanitario-asistencial.**

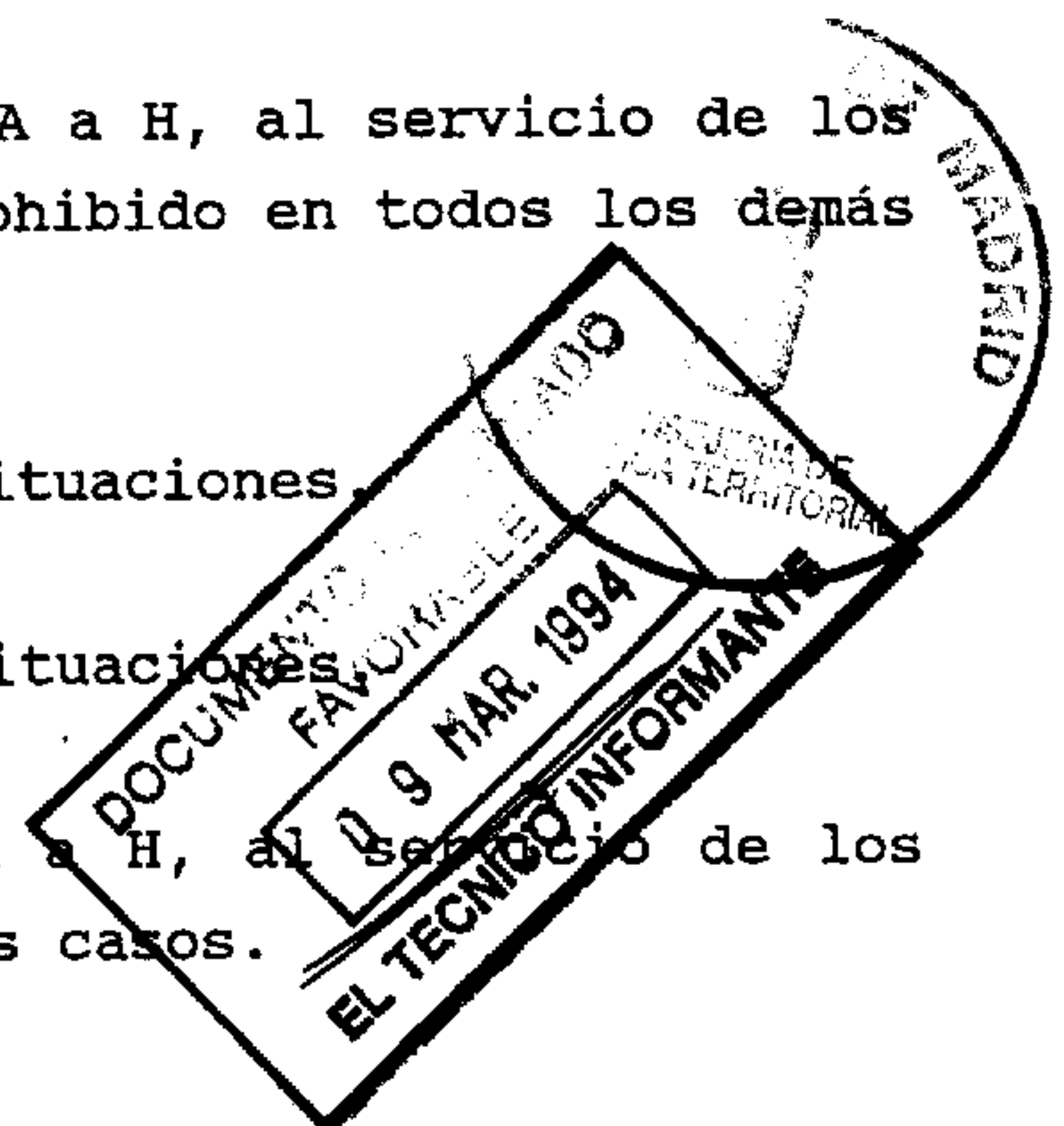
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**j)- Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**k)- Deportivo.**

Compatible el grupo I, situaciones A a H, al servicio de los usuarios. Prohibido en todos los demás casos.



1)- Espacios libres y zonas verdes.

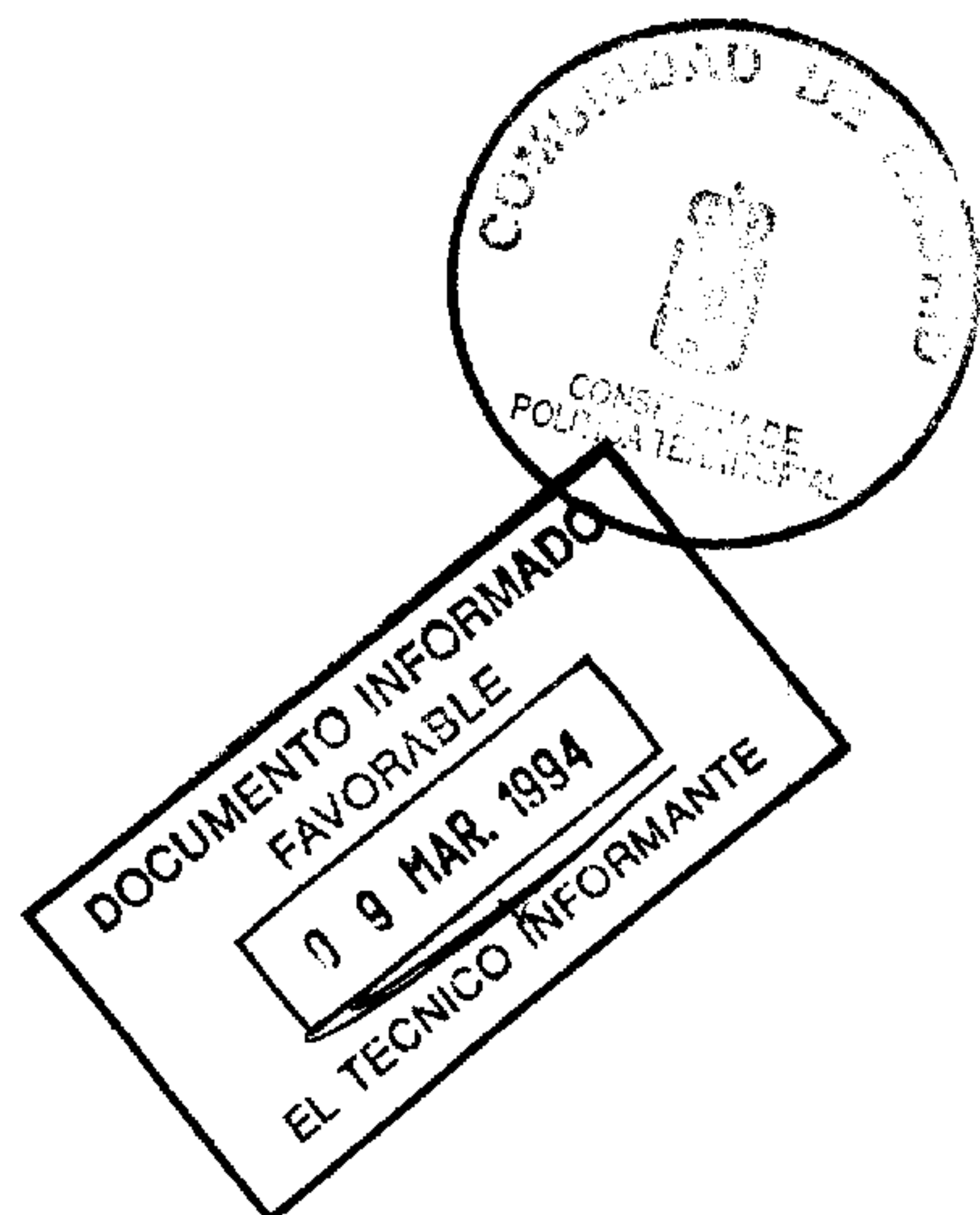
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m)- Infraestructuras y servicios públicos.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n)- Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



**CAPITULO 13. CLAVE 14. INDUSTRIA ADOSADA****6.13.1****Definición.**

Regula los usos y la construcción de la industria de tamaño pequeño medio, con ocupación parcial del solar, en la que se permite el adosamiento de la nave a sus linderos.

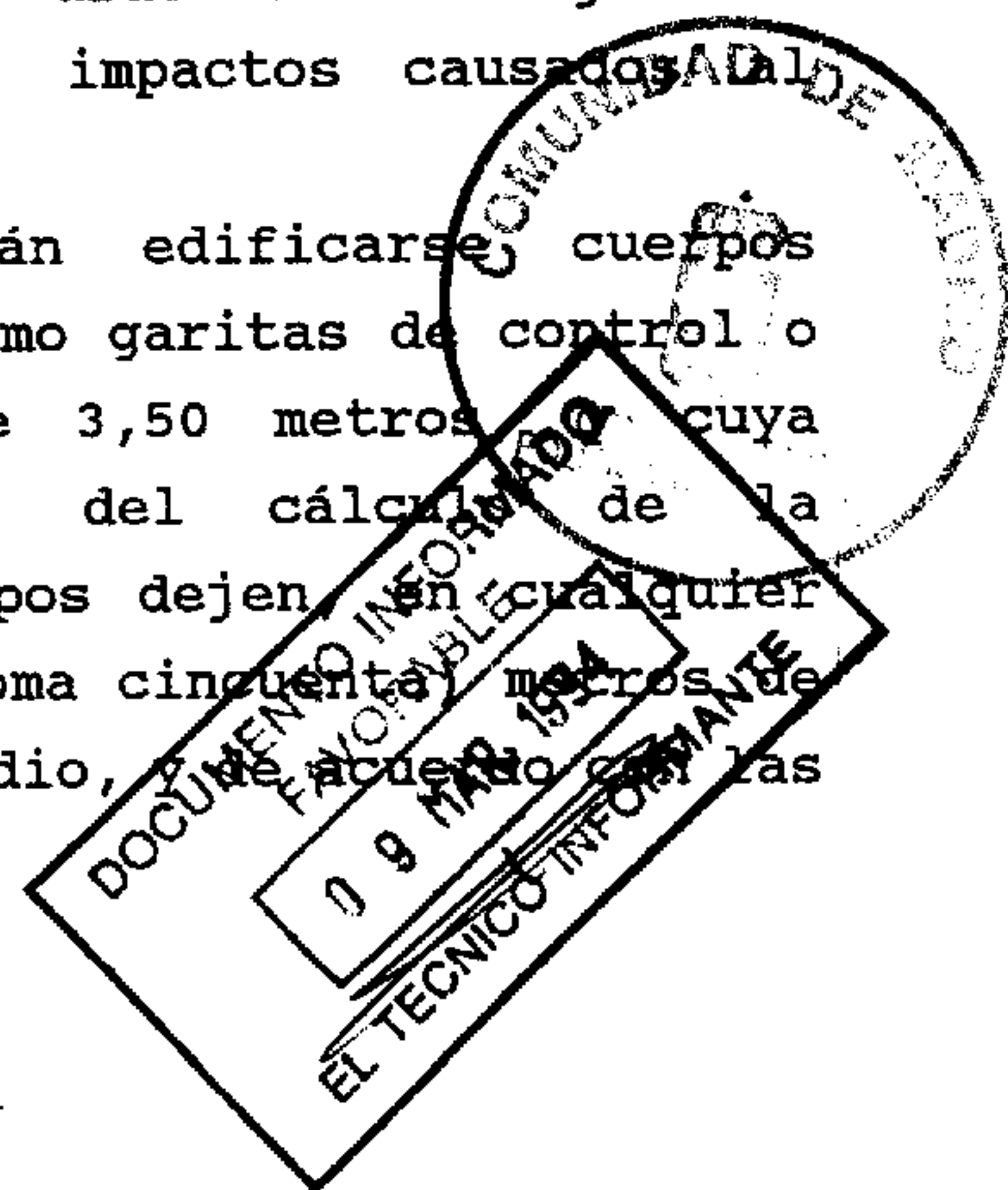
**6.13.2****Alineaciones y rasantes.**

Serán las que vengan definidas por el plano de alineaciones. Si dicho plano no las fija como obligatorias, las alineaciones serán libres dentro de las limitaciones impuestas por los retranqueos.

**6.13.3****Retranqueos.**

Será obligatorio respetar los grafiados en planos, cuando éstos se fijen, para el retranqueo al frente de solar. Cuando no vengan grafiados en planos, se respetará un retranqueo de 5,50 (cinco coma cincuenta) metros, o suprimirse, siempre que al menos haya un espacio de 7,50 (siete coma cincuenta) metros en la vía sin que incida en los carriles de circulación rodada. No se fija retranqueo obligatorio a los linderos de parcela. Empero, las industrias que no respeten un retranqueo de 3 (tres) metros a los linderos laterales y de 4 (cuatro) metros al lindero posterior, deberán someterse a las limitaciones de uso según la situación, que se establecen para este caso, en aras de la seguridad (prevención y extinción de incendios, impactos causados al vecino, etc).

En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 metros, cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, siempre que estos cuerpos dejen, en cualquier caso, expedito un paso de 3,50 (tres coma cincuenta) metros de ancho mínimo para seguridad contra incendio, de acuerdo con las siguientes limitaciones:



a)- En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Ajardinamiento</li> <li>. Aparcamiento</li> <li>. Paso vehículos</li> <li>. Carga-descarga</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Almacenaje de cualquier tipo</li> <li>. Instalaciones auxiliares.</li> <li>. Construcciones auxiliares (*)</li> <li>. Depósito de residuos no controlados.</li> <li>. Obstaculización del paso de vehículos</li> </ul>

(\*) Se permite garita de control

b)- En espacio de retranqueo a linderos laterales y traseros:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Ajardinamiento</li> <li>. Aparcamientos</li> <li>. Paso de vehículos</li> <li>. Carga-descarga</li> <li>. Instalaciones auxiliares</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Obstáculos paso de vehículos</li> <li>. Construcciones auxiliares</li> <li>. Depósito de residuos no controlados</li> <li>. Almacenamiento</li> </ul>

#### 6.13.4

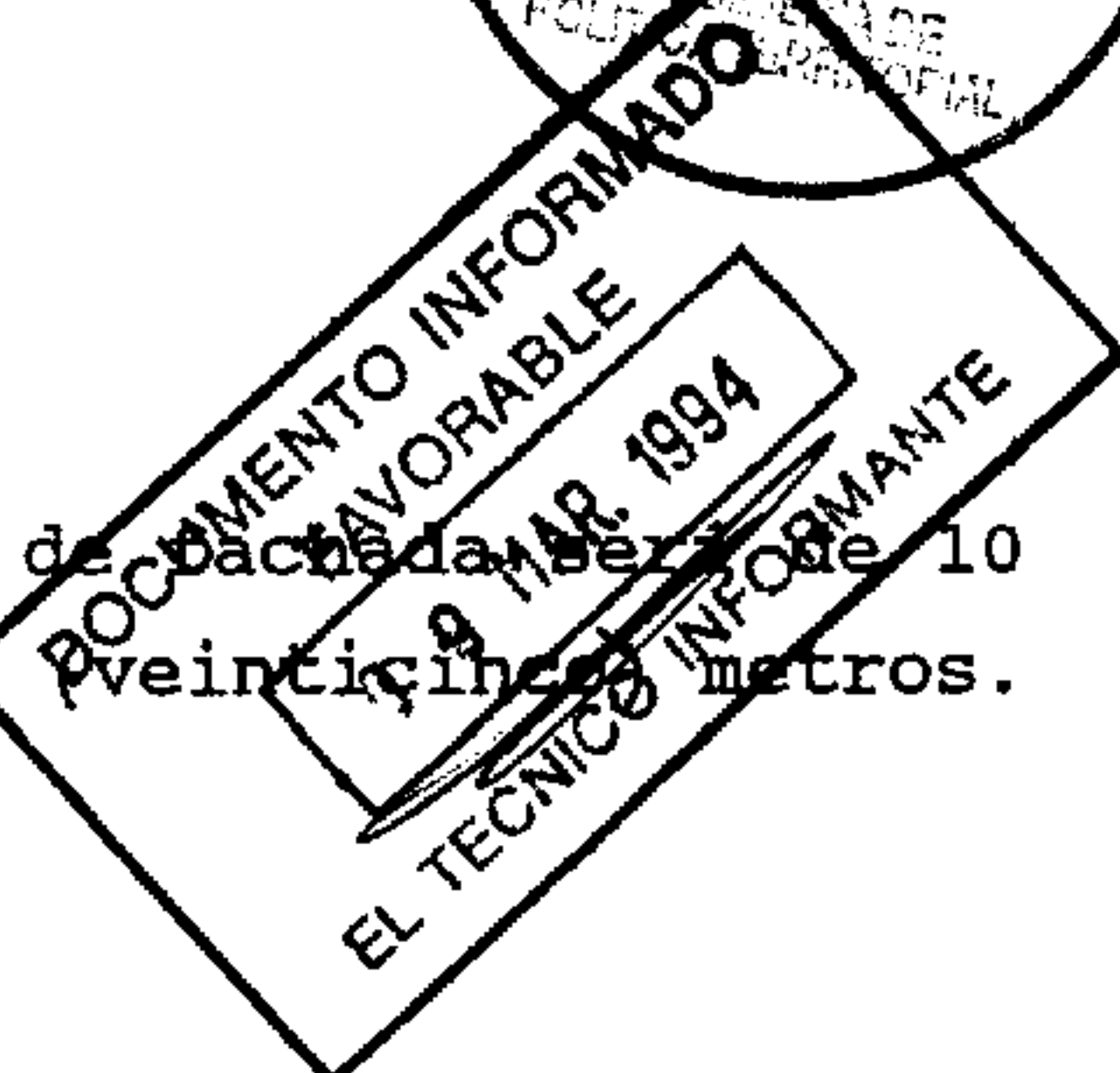
##### Parcelas mínima y máxima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 500 (quinientos) m<sup>2</sup>, en los que sólo se podrá instalar una única empresa, quedando expresamente prohibida la fragmentación de locales cuando su superficie no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación. La parcela máxima tendrá una superficie igual o inferior a los 2.000 (dos mil) m<sup>2</sup>.

#### 6.13.5

##### Frentes de parcela.

El frente mínimo a la alineación oficial de fachada será de 10 (diez) metros. El frente máximo será de 25 (veinticinco) metros.



## 6.13.6

**Superficie de ocupación máxima.**

Será del 50 (cincuenta) % de la superficie neta de la parcela.

## 6.13.7

**Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 9 (nueve) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables.

## 6.13.8

**Edificabilidad.**

Será de 4 (cuatro)  $m^3/m^2$  medidos sobre parcela neta.

## 6.13.9

**Condiciones de diseño.**

a)- De acuerdo con las condiciones generales que afectan al uso industrial, se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 80 (ochenta) metros, dejando un paso expedito de 3,50 (tres coma cincuenta) metros cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de bomberos.

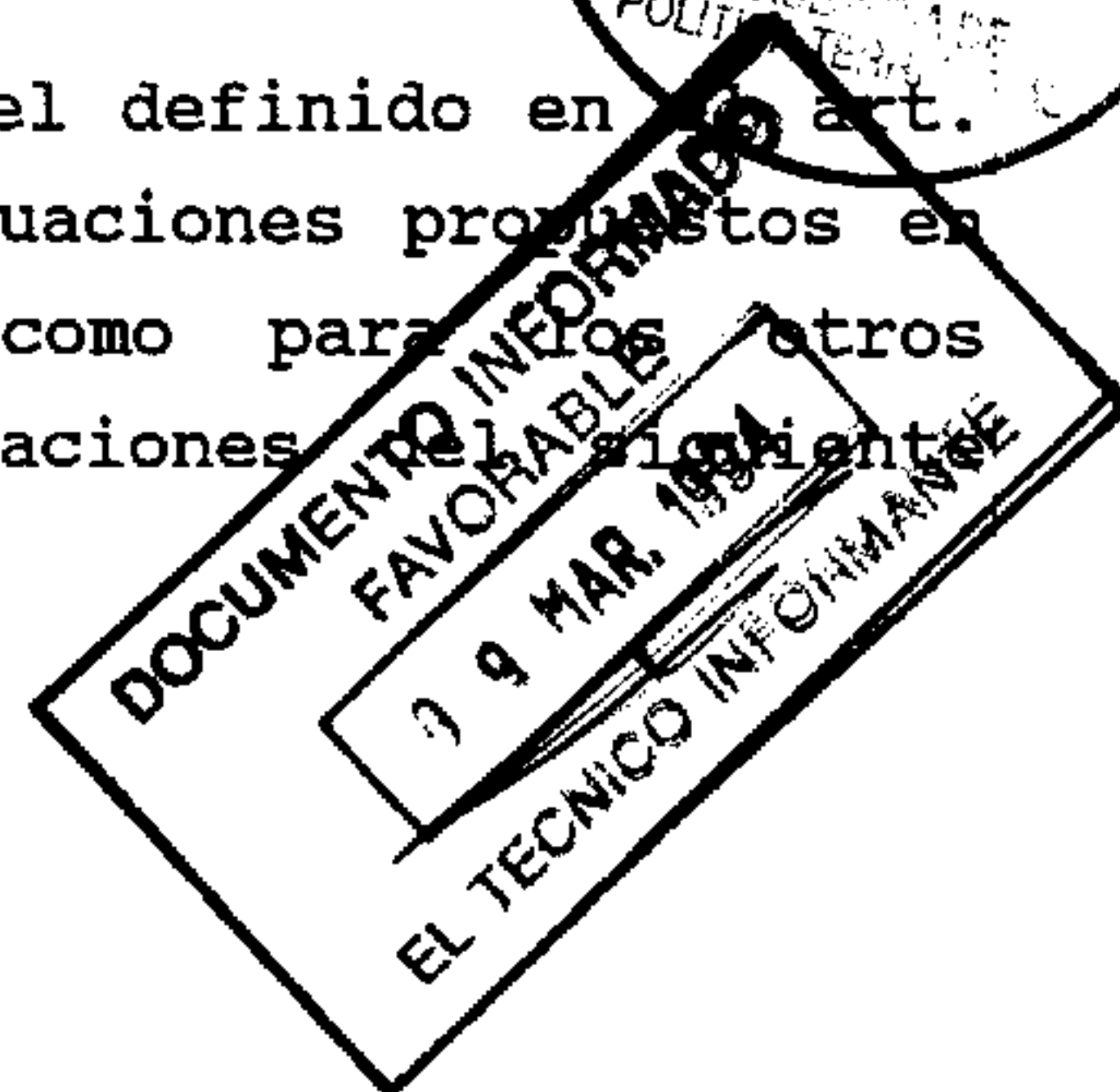
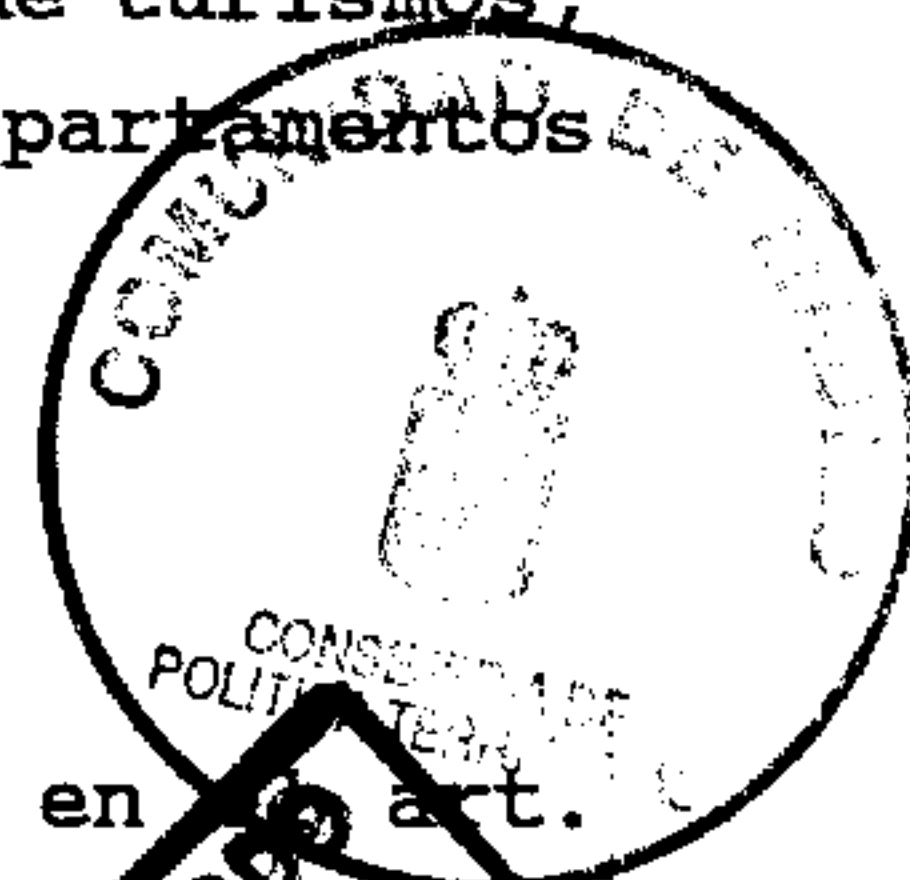
b)- Se reservará un espacio en el frente de fachada de al menos 5 (cinco) metros de ancho para paso y estancia de camiones, procurando independizar las zonas de estacionamiento de turismos, que debe situarse vinculada a los accesos a los departamentos administrativos, y las de vehículos industriales.

## 6.13.10

**Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.13.1,

de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones siguientes listado:



**a)- Automovil.**

Compatibles los siguientes grupos: I, II y III en situación D y G. Grupos IV, V, VI y IX en situación G. Grupos VII y VIII en situación G (solo sobre edificios exentos). Prohibido en todos los demás casos.

**b)- Residencial.**

se permite la construcción de una vivienda por cada grupo de cinco parcelas mínimas, para uso de vigilante. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

**c)- Industrial y Almacenaje.**

Característica la tercera categoría, situación G, si se trata de edificios adosados, y la cuarta categoría, situación G, si se trata de edificios exentos. Prohibido en todos los demás casos.

**d)- Comercial.**

Compatible el grupo VII, situaciones F y G. Prohibido en todos los demás casos.

**e)- Oficinas.**

Compatible el grupo II en situación D, E, F y G, sólo para servicios administrativos de las empresas, al servicio de las actividades productivas principales. Prohibido en todos los demás casos.

**f)- Hostelería.**

Compatible el grupo II, en situación F y G. Prohibido en todos los demás casos.

**g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Compatible el grupo I, en situación F. Prohibido en todos los demás casos.

**h)- Educativo.**

Compatible el grupo V, situación G, solo para centros de formación profesional vinculados a la actividad industrial propia del polígono en que se sitúa. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

**i)- Sanitario-asistencial.**

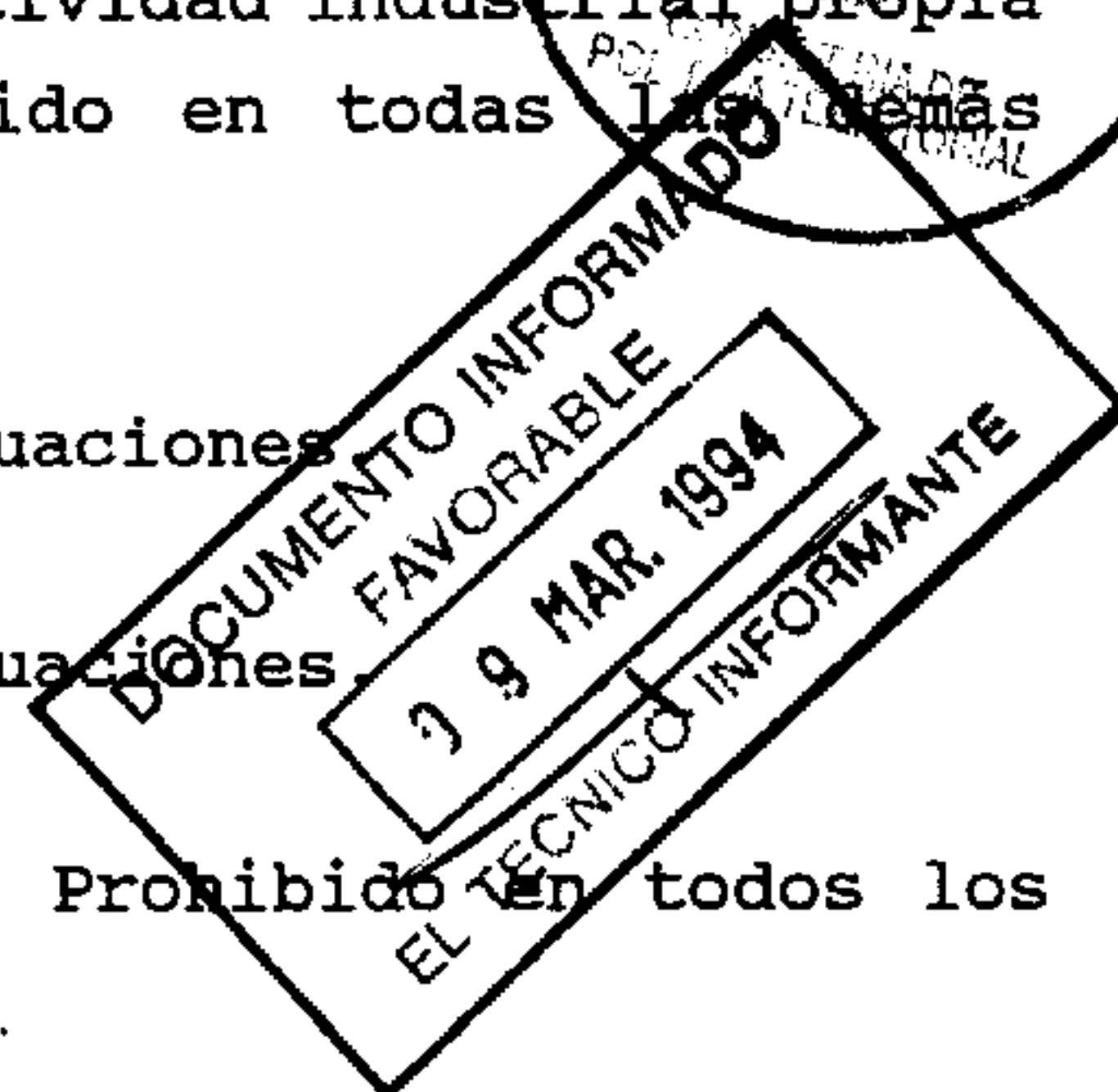
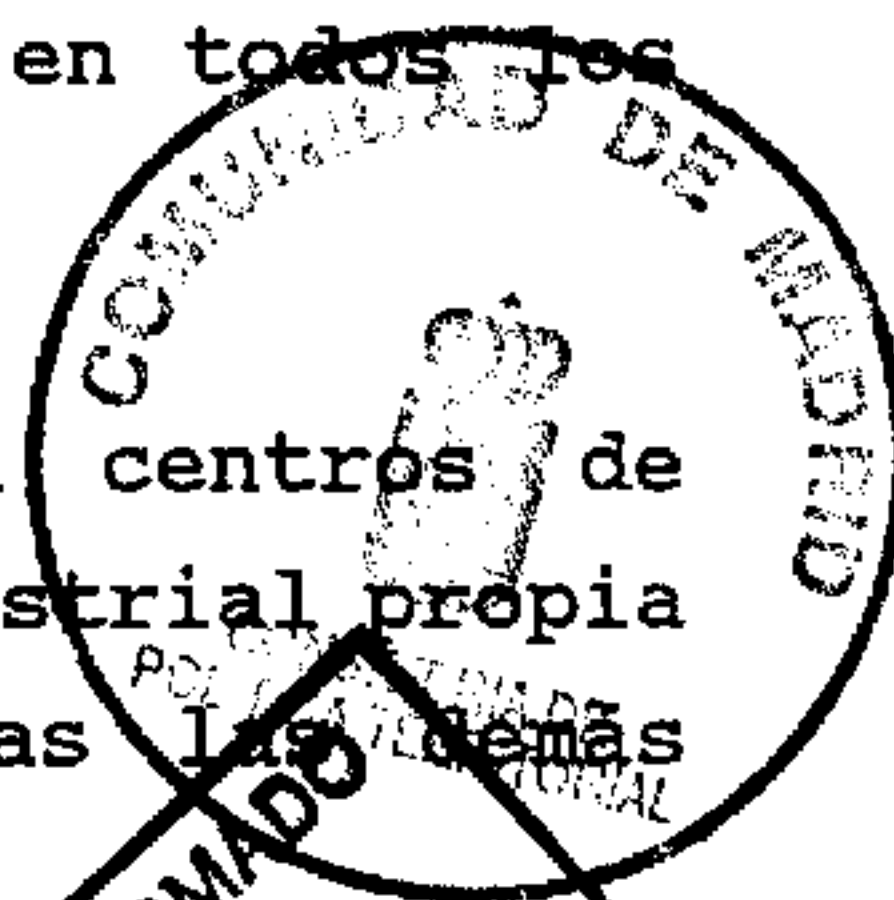
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**j)- Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**k)- Deportivo.**

Compatible el grupo I, en situación F. Prohibido en todos los demás casos.





demás casos.

l)- Espacios libres y zonas verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m)- Infraestructuras y servicios públicos.

Compatible el grupo I, en situaciones F y G, excepto aquellas modalidades del grupo que sean propias del medio rural. Prohibido en todos los demás casos.

n)- Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



**CAPITULO 14. CLAVE 15. MINIPOLIGONOS DE INDUSTRIA NIDO****6.14.1****Definición.**

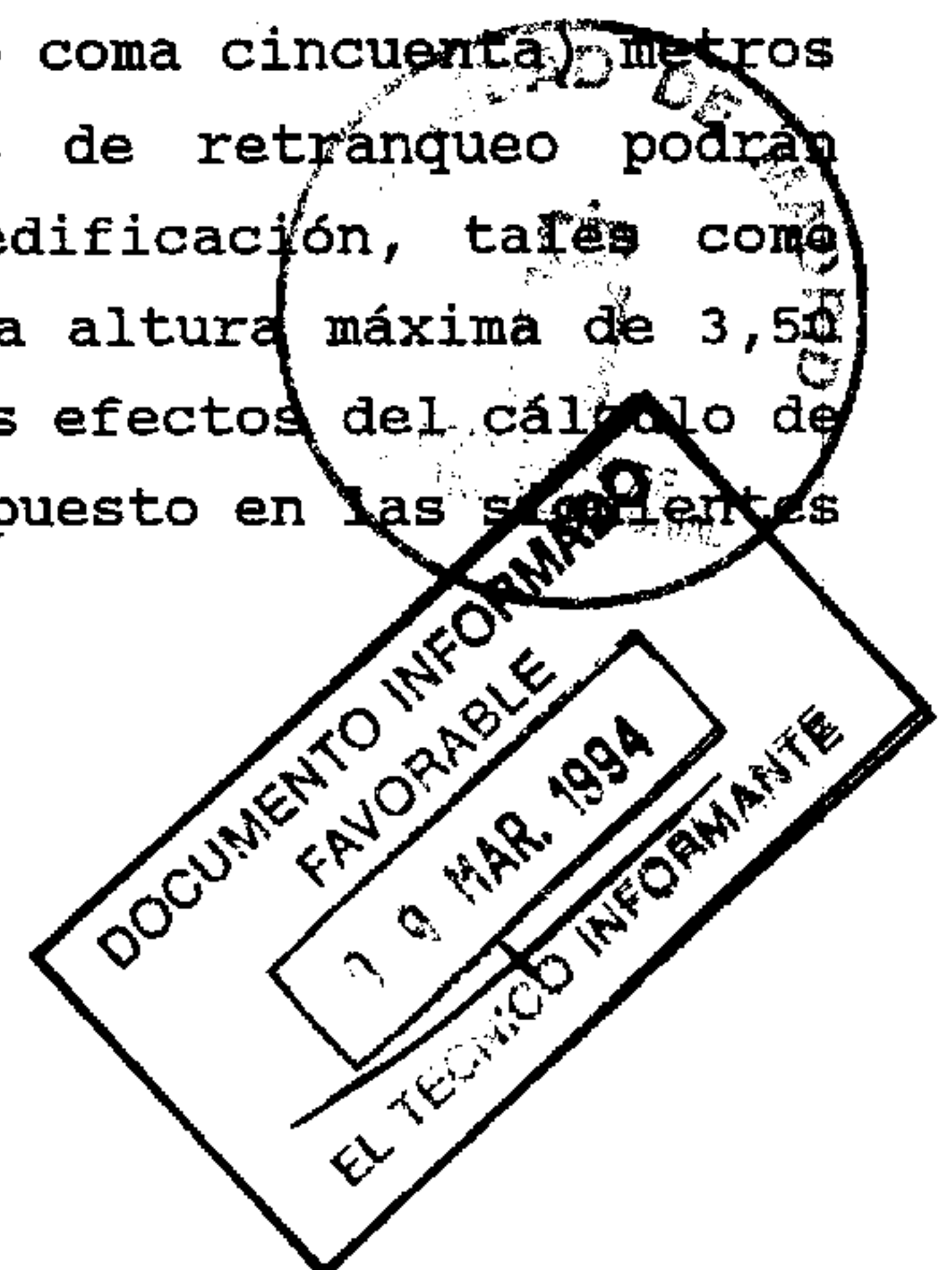
Regula los usos y la construcción de naves industriales adosadas de pequeño tamaño dentro de una gran parcela, en régimen de condominio, en la que se ordena, urbaniza y edifica el conjunto de las naves y del resto de sus servicios. Requiere la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que ordene el conjunto de la parcela, en el que se garantice que los movimientos y el estacionamiento de los vehículos industriales quedan resueltos en el interior del área a ordenar, la cual dispondrá de un único acceso por cada calle a la que de frente, salvo que medie entre accesos la distancia fijada en 6.14.9. .

**6.14.2****Alineaciones y rasantes.**

Serán las que se grafíen en los planos correspondientes del Estudio de Detalle, o en los de este PGOU cuando esta Clave ordena actuaciones existentes o en curso de ejecución.

**6.14.3****Retranqueos.**

Será obligatorio respetar los grafiados en planos, según vengán fijados en el ED, para el retranqueo al frente de solar, que, en cualquier caso, respetará una distancia de 5,50 (cinco coma cincuenta) metros al frente de parcela excepto en la Avenida Complutense, que será de 25 (veinticinco) metros, a contar desde el borde de la calzada; y de 5,50 (cinco coma cincuenta) metros a los demás linderos. En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, de acuerdo con lo dispuesto en las siguientes tablas:



## a)- En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Ajardinamiento</li> <li>. Aparcamiento</li> <li>. Paso vehículos</li> <li>. Carga-descarga</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Almacenaje de cualquier tipo</li> <li>. Instalaciones auxiliares</li> <li>. Construcciones auxiliares (*)</li> <li>. Depósito de residuos no controlados</li> </ul>

(\*) Se permite garita de control

## b)- En espacio de retranqueo a linderos laterales y traseros:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Ajardinamiento</li> <li>. Aparcamientos</li> <li>. Paso de vehículos</li> <li>. Carga-descarga</li> <li>. Instalaciones auxiliares</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Obstáculos paso de vehículos</li> <li>. Construcciones auxiliares</li> <li>. Depósito de residuos no controlados</li> <li>. Almacenamiento</li> </ul>

## 6.14.4

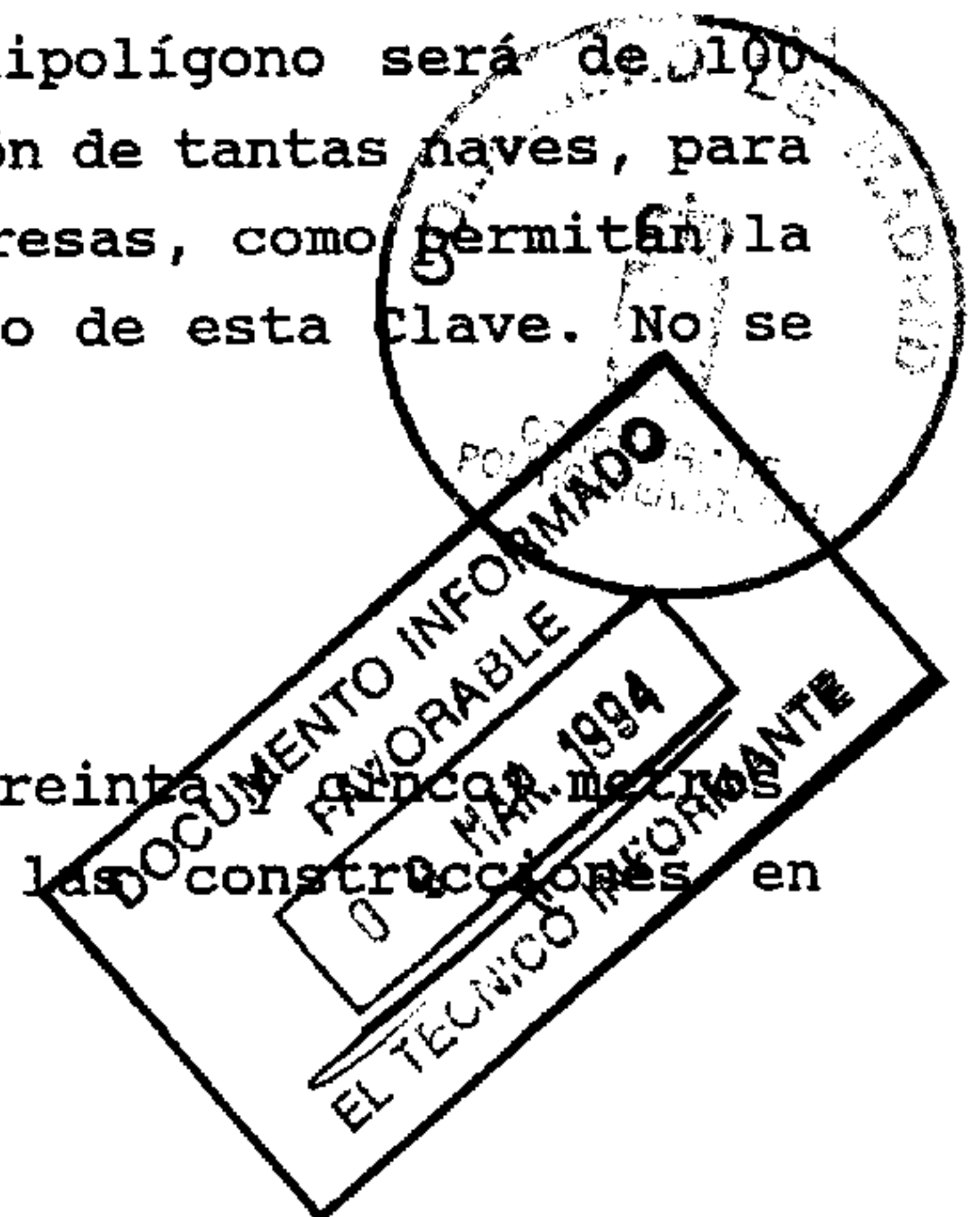
## Parcela mínima y máxima, tamaño de las naves.

Será de 10.000 (diez mil) m<sup>2</sup> excepto en aquellos casos en los que las construcciones en parcelas colindantes hagan físicamente inviable el desarrollo del polígono con dicha superficie. La superficie mínima de las naves del minipolígono será de 100 (cien) m<sup>2</sup> útiles. Se admite la construcción de tantas naves, para ser vendidas o alquiladas a diversas empresas, como permitan la edificabilidad y demás condiciones de uso de esta clave. No se limita la parcela máxima.

## 6.14.5

## Frentes de parcela.

El frente mínimo de parcela será de 35 (treinta y cinco) metros, excepto en aquellos casos en los que las construcciones en



parcelas colindantes hagan físicamente inviable el desarrollo del polígono con dicho frente, en cuyo caso se admitirá un frente mínimo de 20 (veinte) metros. No se fija el frente máximo.

#### 6.14.6

**Superficie de ocupación máxima.**

Será del 50 (cincuenta) % del ámbito de la actuación.

#### 6.14.7

**Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 8 (ocho) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no visitables.

#### 6.14.8

**Edificabilidad.**

Será de 3 (tres)  $m^3/m^2$  medidos sobre el ámbito de la actuación.

#### 6.14.9

**Condiciones de diseño.**

a)- Los accesos al polígono, de realizarse desde una única calle, se realizarán a través de un único empalme con la red pública, o a una distancia entre dos accesos que será igual o superior a los 60 (sesenta) metros.

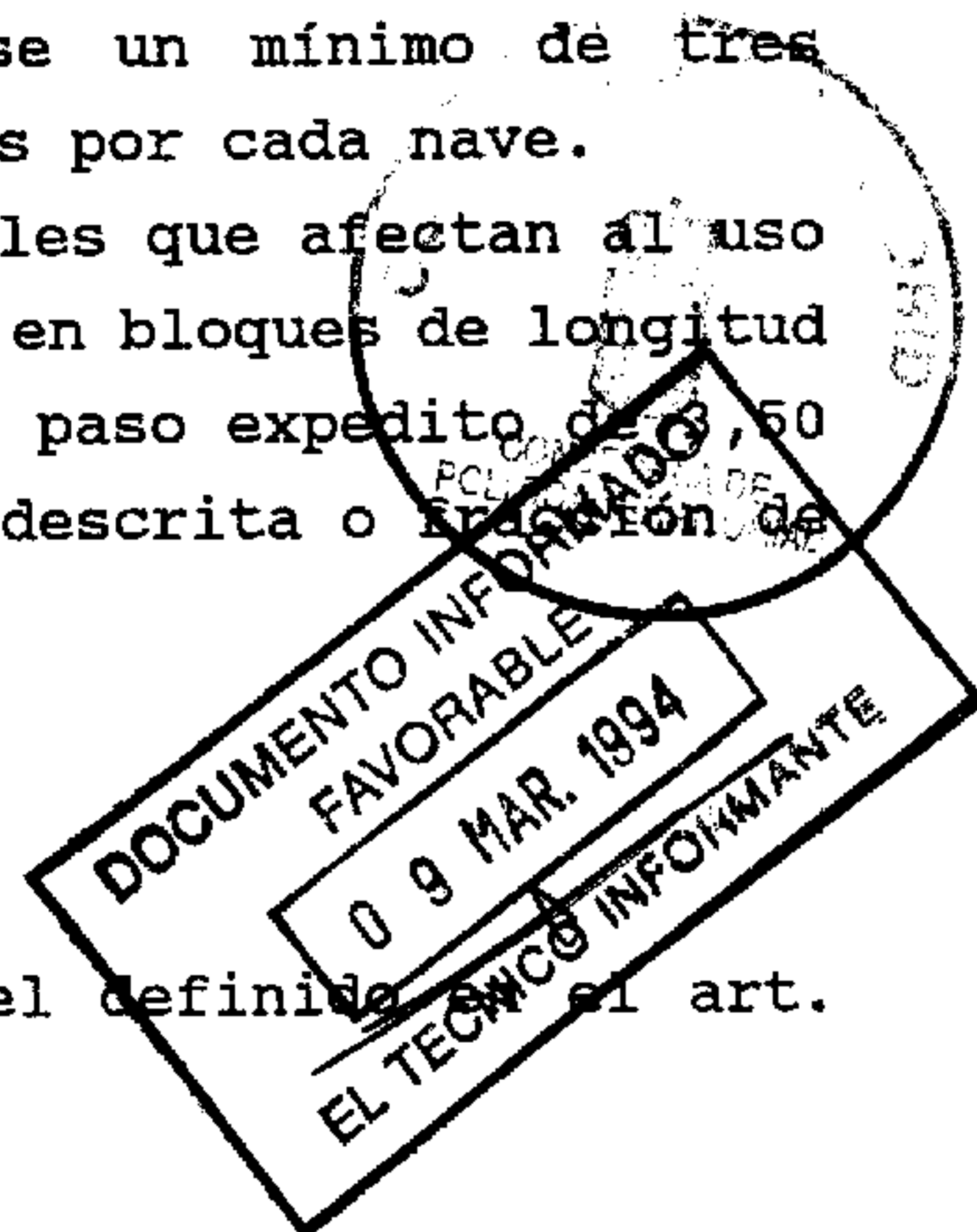
b)- Deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela, y asegurarse un mínimo de tres estacionamientos de vehículos industriales por cada nave.

c)- De acuerdo con las condiciones generales que afectan al uso industrial, se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 80 (ochenta) metros, dejando un paso expedito de 50 (tres coma cincuenta) metros cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de bomberos.

#### 6.14.10

**Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el art.



6.14.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a)- Automovil.**

Compatibles los siguientes grupos: I, II, III y IX en situaciones D, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

**b)- Residencial.**

Se permite la construcción de una vivienda por parcela mínima, para uso de vigilante. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

**c)- Industrial y Almacenaje.**

Característica la tercera categoría, situación G. Prohibido en todos los demás casos.

**d)- Comercial.**

Compatible el grupo VII, situaciones D, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

**e)- Oficinas.**

Compatible el grupo II en situación D, F y G, para servicios de apoyo administrativo de las empresas. Prohibido en todos los demás casos.

**f)- Hostelería.**

Compatible el grupo II, en situación F, solo para servicio interno del grupo de empresas. Prohibido en todos los demás casos.

**g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**h)- Educativo.**

Compatible el grupo V, situación G, sólo para centros de formación profesional vinculados a la actividad industrial propia del polígono en que se sitúa. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

**i)- Sanitario-asistencial.**

Compatible el grupo II, situación G. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

**j)- Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



**k)- Deportivo.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**l)- Espacios libres y zonas verdes.**

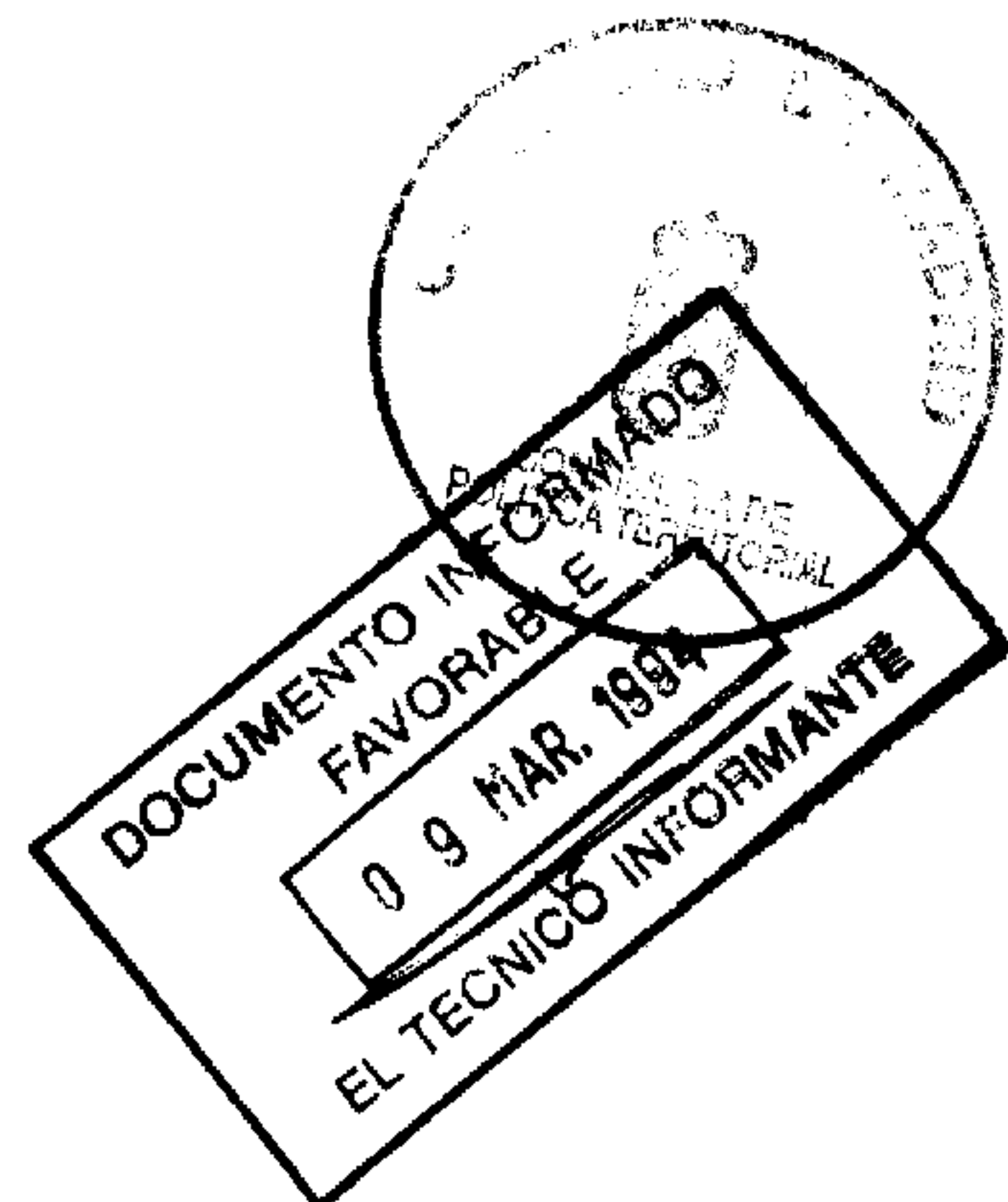
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m)- Infraestructuras y servicios públicos.**

Compatible el grupo I, en situaciones F y G, excepto aquellas modalidades del grupo que sean propias del medio rural. Prohibido en todos los demás casos.

**n)- Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



**CAPITULO 15. CLAVE 20. COMERCIAL EXENTO****6.15.1****Definición.**

Regula los usos y la construcción de edificios destinados al comercio minorista y/o mayorista en edificio exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueado por todos sus linderos.

**6.15.2****Alineaciones y rasantes.**

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga de alguna obligatoria para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

**6.15.3****Retranqueos.**

Serán de 10 (diez) metros al frente del solar, con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior; y de 5 (cinco) metros a los restantes linderos.

**6.15.4****Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.500 (dos mil quinientos) m<sup>2</sup>.

**6.15.5****Frentes de parcela.**

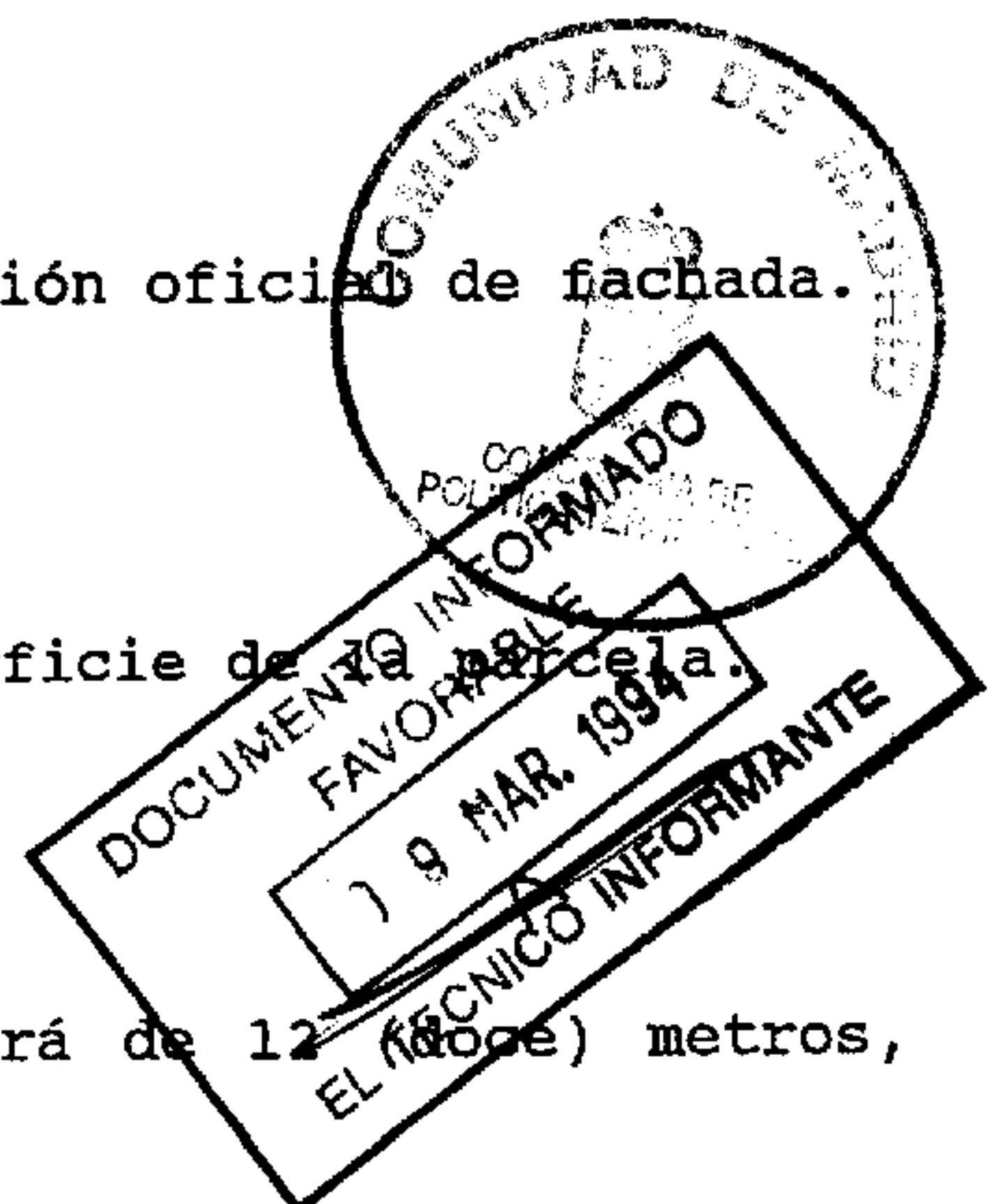
Será de 20 (veinte) metros a la alineación oficial de fachada.

**6.15.6****Superficie de ocupación máxima.**

Será del 25 (veinticinco) % de la superficie de parcela.

**6.15.7****Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros,



medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de edificación en una superficie que no excederá el 20% de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

#### 6.15.8

##### Edificabilidad.

Será de 0,5 (cero coma cinco)  $m^2/m^2$ , medidos sobre parcela neta.

#### 6.15.9

##### Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.15.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

##### a)- Automovil.

Compatible el grupo I. Los grupos II, III y IV, en situación D. Prohibido en todos los demás casos.

##### b)- Residencial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

##### c)- Industrial y Almacenaje.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

##### d)- Comercial.

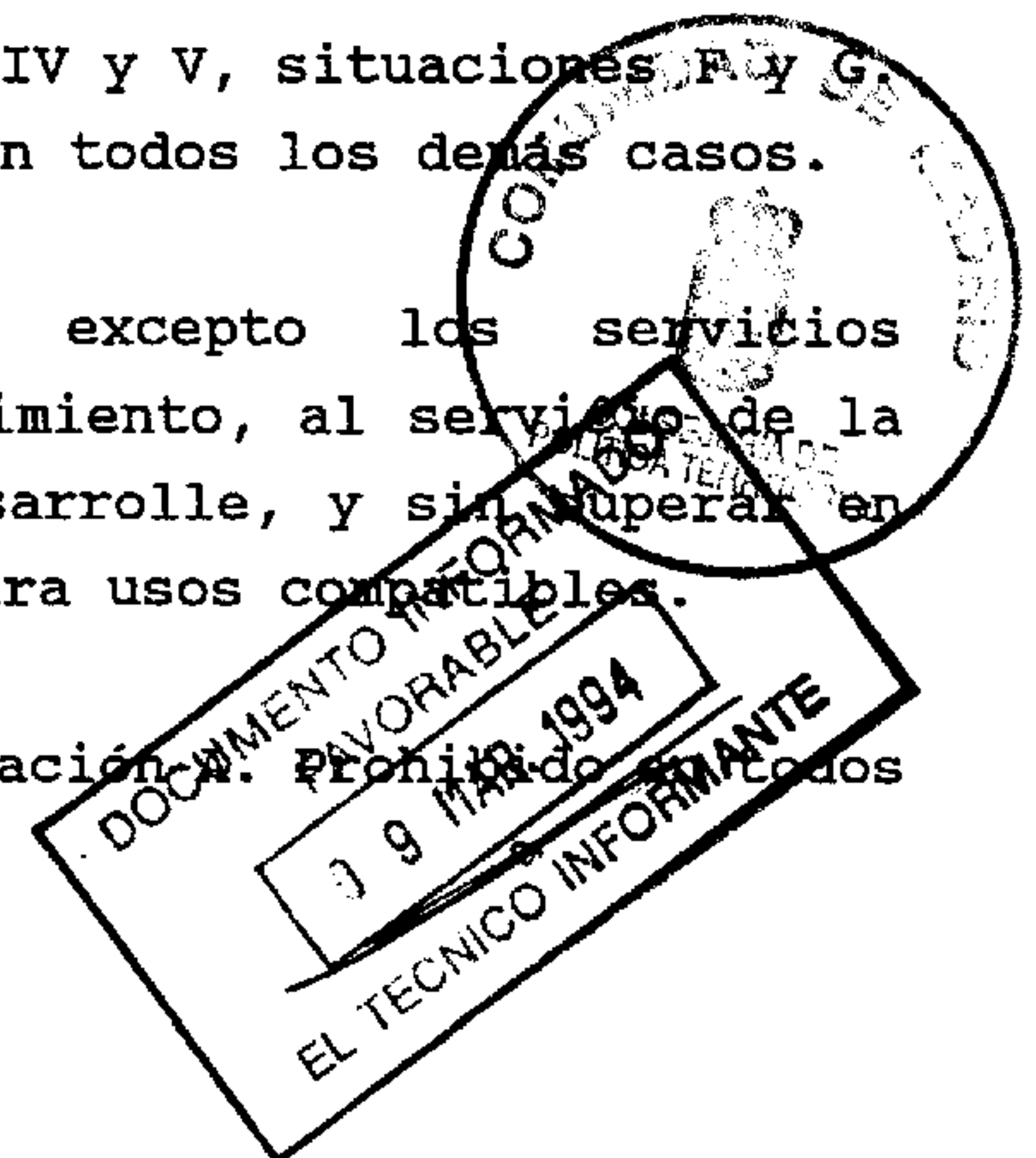
Característico en grupos I, II, III, IV y V, situaciones F y G. En grupo VI, situación H. Prohibido en todos los demás casos.

##### e)- Oficinas.

Prohibido en todos sus grupos, excepto los servicios administrativos propios del establecimiento, al servicio de la actividad comercial que en él se desarrolle, y sin superar en ningún caso el porcentaje admitido para usos compatibles.

##### f)- Hostelería.

Compatibles los grupos I y II, en situación A. Prohibido en todos los demás casos.





g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Compatibles los grupos I y II, en situación A. Prohibido en todos los demás casos.

h)- Educativo.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

i)- Sanitario-asistencial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

j)- Religioso.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k)- Deportivo.

Compatibles los grupos I y II, en situación A. Prohibido en todos los demás casos.

l)- Espacios libres y zonas verdes.

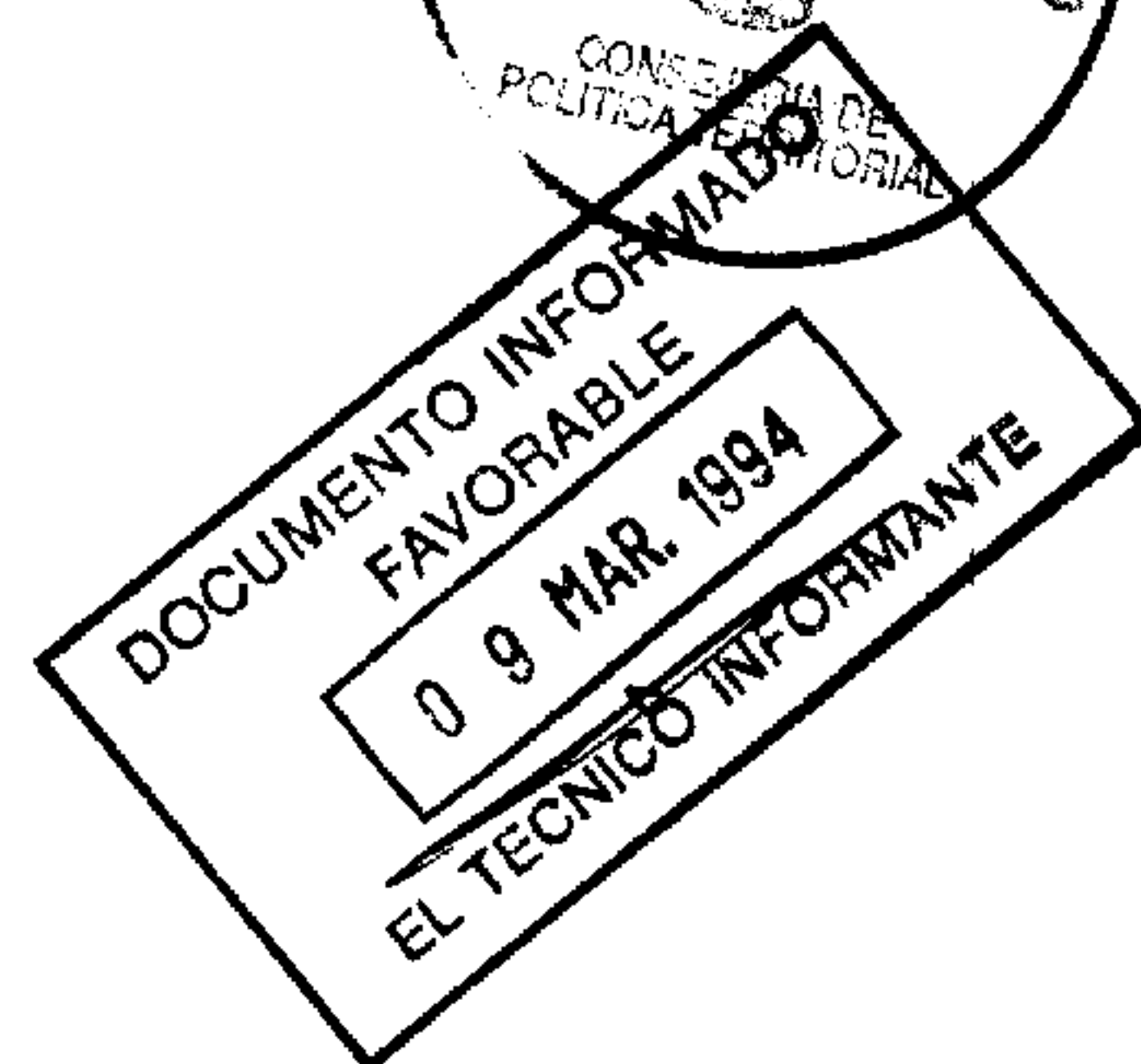
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m)- Infraestructuras y servicios públicos.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n)- Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



**CAPITULO 16. CLAVE 21. COMERCIAL COMPACTO****6.16.1****Definición.**

Regula los usos y la construcción de locales destinados al comercio minorista en edificio exclusivo.

**6.16.2****Alineaciones y rasantes.**

Serán las definidas por el plano de alineaciones para el área de ubicación del solar. En caso de no existir dicha definición, serán libres.

**6.16.3****Retranqueos.**

Los retranqueos serán libres, a no ser que la documentación gráfica fije retranqueos obligatorios a algún lindero.

**6.16.4****Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 300 (trescientos) m<sup>2</sup>.

**6.16.5****Frentes de parcela.**

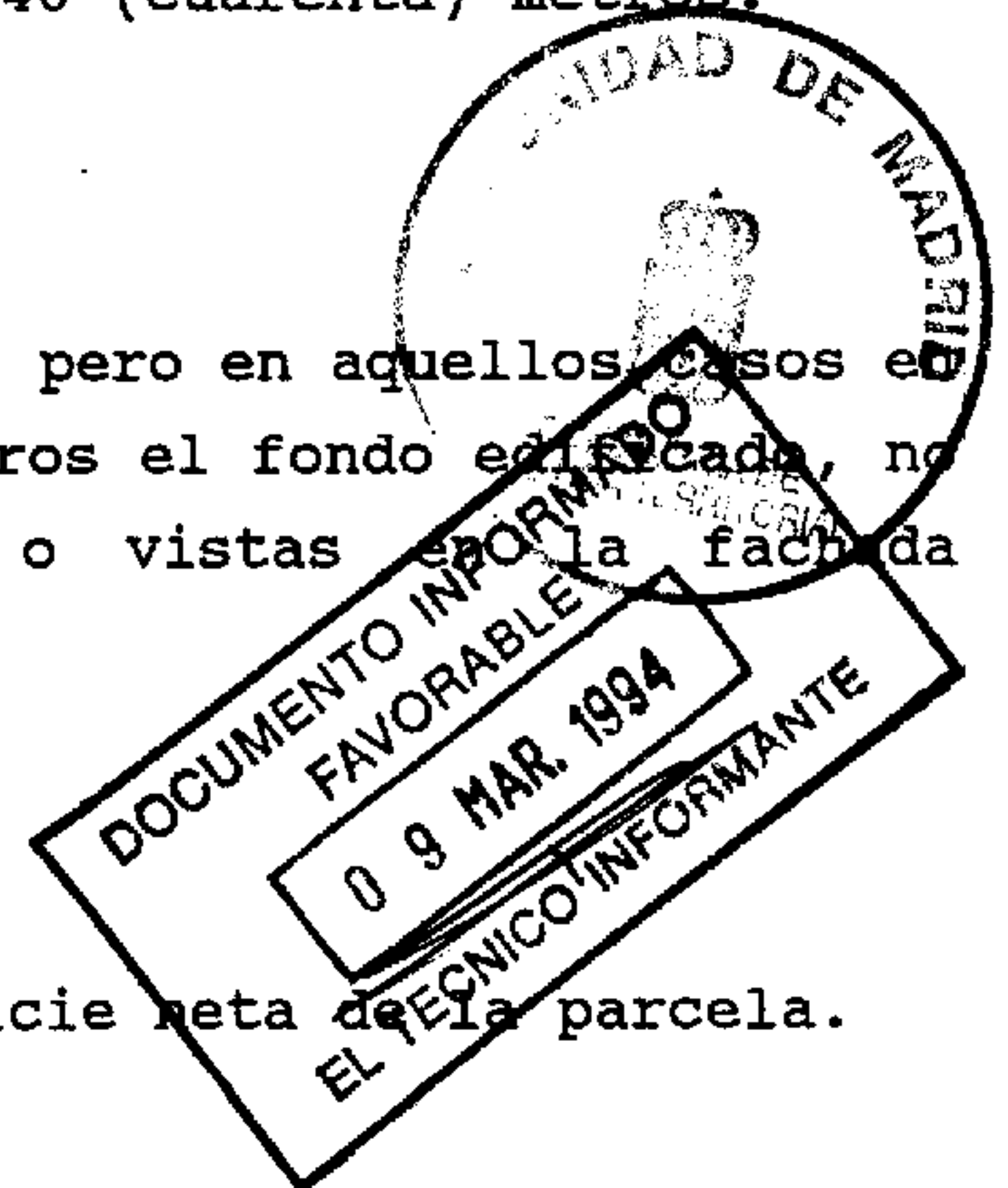
El frente mínimo será de 10 (diez) metros a la alineación oficial de fachada. El frente máximo será de 40 (cuarenta) metros.

**6.16.6****Fondo máximo edificable.**

La totalidad del fondo de la parcela, pero en aquellos casos en que este no supere en tres o más metros el fondo edificable, no podrán abrirse huecos para luces o vistas a la fachada posterior.

**6.16.7****Superficie de ocupación máxima.**

Será del 60 (sesenta) % de la superficie neta de la parcela.



**6.16.8****Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 8 (ocho) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas.

**6.16.9****Edificabilidad.**

Será de 0,7 (cero coma siete)  $m^2/m^2$  medidos sobre parcela neta.

**6.16.10****Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.16.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

**a)- Automovil.**

Compatible el grupo I. Los grupos II y III, en situación D. Prohibido en todos los demás casos.

**b)- Residencial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**c)- Industrial y Almacenaje.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**d)- Comercial.**

Característico en grupos I, II, III y IV, situaciones B, C, E, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

**e)- Oficinas.**

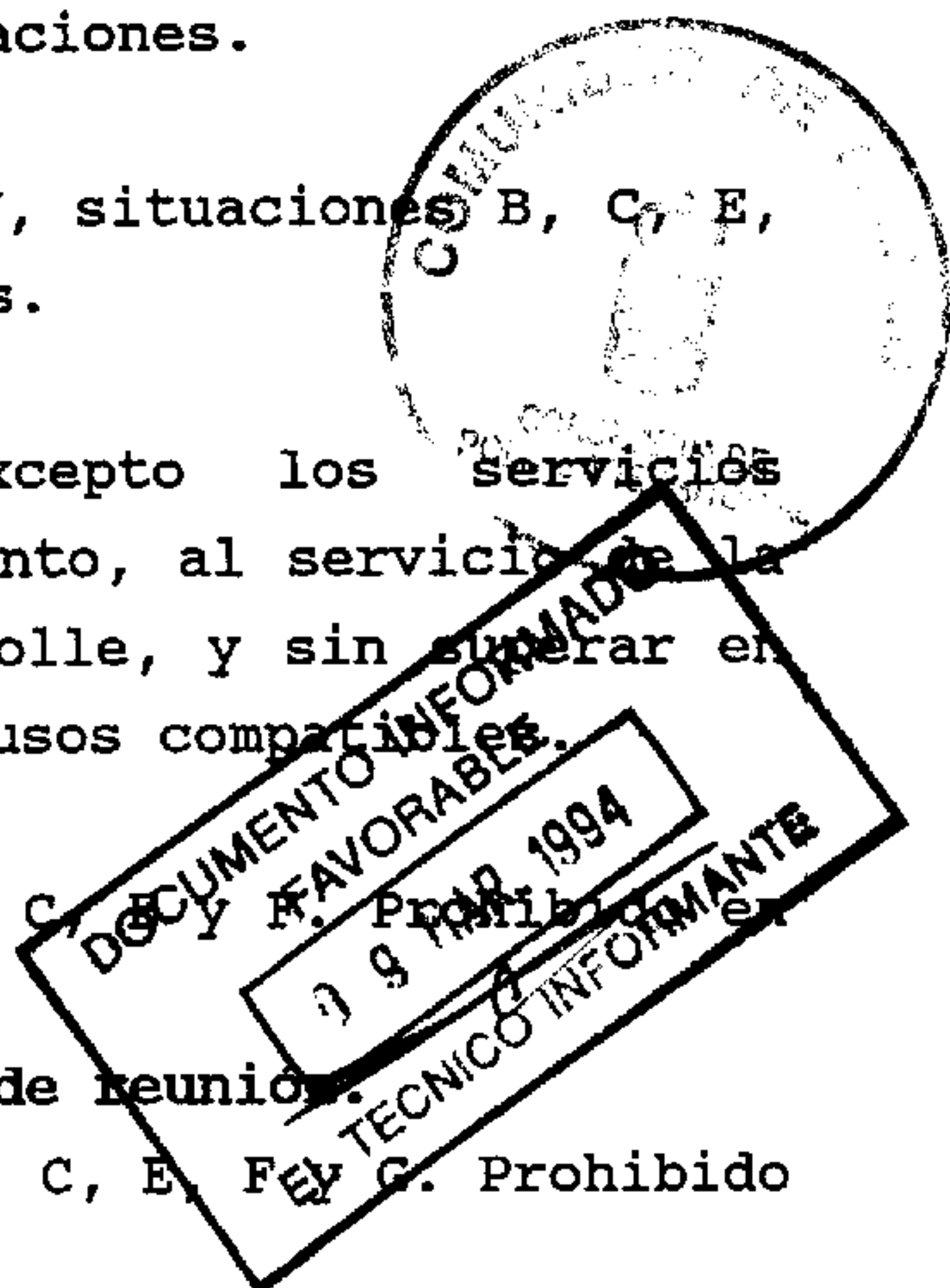
Prohibido en todos sus grupos, excepto los servicios administrativos propios del establecimiento, al servicio de la actividad comercial que en él se desarrolle, y sin superar en ningún caso el porcentaje admitido para usos compatibles.

**f)- Hostelería.**

Compatible el grupo I, en situaciones B, C, E, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

**g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Compatibles el grupo I, en situaciones B, C, E, F y G. Prohibido



en todos los demás casos.

**h)- Educativo.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**i)- Sanitario-asistencial.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**j)- Religioso.**

Compatible en sus dos grupos, situaciones D y E. Prohibido en todos los demás casos.

**k)- Deportivo.**

Compatible el grupo I, en situaciones B, C, E y F. Prohibido en todos los demás casos.

**l)- Espacios libres y zonas verdes.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**m)- Infraestructuras y servicios públicos.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

**n)- Red viaria.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

