

- . CAPITULO II .-

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO .-

ARTº. 2º Calificación del Suelo con expresión detallada de los usos pormenorizados.-

1. El suelo que trata de ordenarse a través de este Plan Parcial está destinado a Uso Industrial con tipología ~~IU-2~~ (Industria de pisos), y Terciario excluyendo las grandes superficies comerciales de acuerdo con el Convenio suscrito.

2. Uso Industrial IU-2 .

La superficie con este uso de caracter privado está zonificada en el Plano nº 7 (Zonificación y Ordenación), integro por Manzanas denominadas M con subindices.

3. Uso Terciario .

La superficie con este uso de caracter privado está zonificada en el Plano Nº 7 (Zonificación y Ordenación) en una sola Manzana.

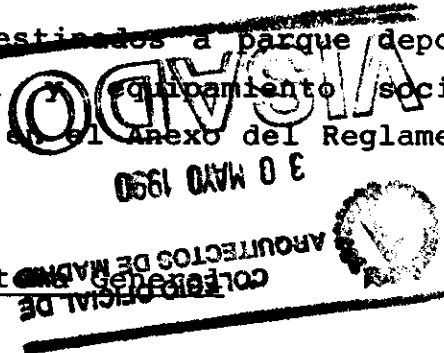
4. Uso de Equipamiento General Público (EQ-2) (ES-2).

Comprende los espacios destinados a instituciones y edificios de equipamiento comunitario e instalaciones y servicios urbanos de abastecimiento, comunicación, etc.

Cuadro de Tipos de las Normas Subsidiarias para el Polígono 26 con el porcentaje indicado del 2 % para equipo de Sistema General.

5. Usos de Servicios de Interes Público y Social .

Comprende los espacios destinados a parque deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social de acuerdo con lo determinado en el Anexo del Reglamento de Planeamiento Artº.11.2.



6. Uso de Verde Público de Sistema General

Comprende los espacios destinados a Verde Público de acuerdo con la ubicación orientativa del plano de Zonificación de las Normas Subsidiarias y con el porcentaje indicado en el Capitulo V - Cuadro de Tipos de las citadas Normas ( 15 % ).

7. Uso de Parques y Jardines Públicos .

Están determinados por los espacios destinados a este fin de acuerdo con el porcentaje indicado por el Artº. 13-b, de la Ley del Suelo y 45-c del Reglamento de Planeamiento ( 10 % ).

Cumpliendo los módulos mínimos de reserva para dotaciones en Planes Parciales que desarrollen suelos industriales en cuanto a las zonas indicadas en el Artº. 3 y 4 y porcentajes del Artº. 11 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

ARTº. 3º Estudio de Detalle.-

Redacción .-

Cuando en función del desarrollo de las previsiones de las distintas Manzanas en que se divide el Polígono para definición interior de Alineaciones y Rasantes, dotación de sistemas interiores y/o distribución de volúmenes podrán redactarse por la superficie afectada un Estudio de Detalle comprensivo de los extremos aludidos.

ARTº. 4 Parcelación.-

1. Definición:

La parcelación se ajustará en lo que respecta a los mínimos a lo exigido en el Cuadro de Condiciones de la Edificación que fija como Parcela Mínima 200 m2.

2. Parcela mínima:

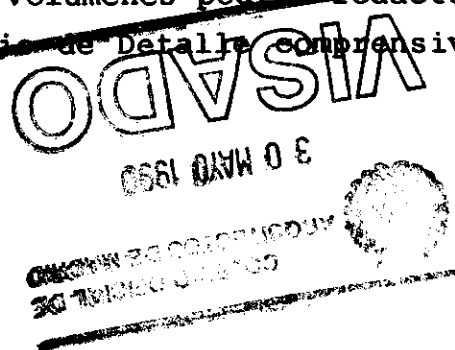
El presente Plan de Ordenación fija como parcela mínima la de 500 m2. , cumpliendo con las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

Cumpliendo con este requisito de 500 m2. mínimo podrán efectuarse agrupaciones de parcelas sin limitación de superficie.

ARTº. 5 Proyecto de Urbanización.-

1. Redacción:

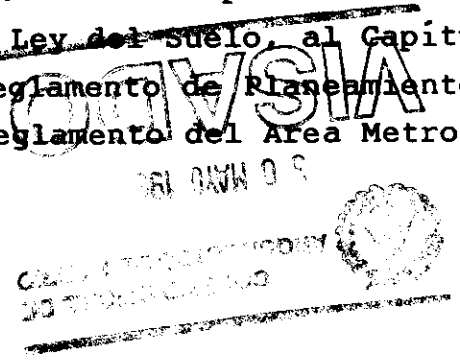
Con posterioridad a la aprobación de la modificación del Plan Parcial de Ordenación se procederá a la -



- adaptación del Proyecto de Urbanización que actualmente esta presentado en el Ayuntamiento.

2. Tramitación:

Su tramitación se ajustará a lo dispuesto en el Capítulo II, del Título I de la ~~Ley del Suelo~~, al Capítulo Séptimo, del Título I del Reglamento de Planeamiento y a los señalados en la Ley y Reglamento del Area Metropolitana.



-. CAPITULO III .-

NORMAS DE EDIFICACION .-

-. SECCION 1ª .-

Condiciones Técnicas de las obras en relación con las vías públicas.-

ARTº. 6 Legislación Aplicable.

Las condiciones técnicas de las edificaciones afectadas por las zonas de servidumbre y dominio público de las vías públicas (M.O.P.U), respetarán la normativa de la Ley General de Carreteras en todas sus determinaciones, los retranqueos a éstas vías públicas se establecen en las presentes Ordenanzas.

-. SECCION 2ª .-

Condiciones comunes en todas las zonas referentes a volúmen, usos, edificaciones. Relación de usos permitidos, prohibidos y obligados.

ARTº. 7 Obtención de Licencias.

Para la ejecución de cualquier obra que altera la configuración del terreno, o que afecte al suelo, obras de Nueva Planta, Ampliaciones, Reformas, será indispensable obtener previamente el permiso correspondiente del Ayuntamiento, con independencia de los permisos que puedan necesitarse de otros organismos legales.

ARTº. 8 Alineaciones y Rasantes.

Definición.-

Las alineaciones y rasantes son las definidas en este Plan de Ordenación en el Plano Nº 8 de Alineaciones y Rasantes.

Se consideran dos alineaciones exteriores, una alineación de cerramiento y otra de edificación definidas de la siguiente forma:

1.- Línea Oficial de Cerramiento. Es la que figura en los planos de alineaciones y rasantes y ~~que limita~~ los espacios públicos destinados a calles, vías y las parcelas edificables, bien de carácter público o privado.

2.- Línea de Edificación. Será definida en las ordenanzas de aplicación para cada zona, señalando el límite a partir del cual podrá ubicarse las edificaciones.

3.- Retranqueos. El Plano Nº 8 de Alineaciones y Rasantes define el retranqueo de la edificación en la prolongación de la Avda. de los Reyes Católicos que es de 15 mts. desde la alineación y en la Carretera Nacional II de 40 mts. del actual eje que coincide con la alineación existente de las edificaciones de TUCKER, S.A.

ARTº. 9 Alturas.

Las alturas reguladoras de las edificaciones serán variables dependiendo de la calificación que se prevé para cada zona.

ARTº.10 Medición de Altura.

La altura de la edificación se medirá a partir del terreno y en el centro de la línea de fachada del edificio.

ARTº. 11 Construcciones sobre la altura.

Sobre la altura máxima podrá levantarse:

- 1º.- Las pendientes de azotea o cualquier género de cubierta.
- 2º.- Las cajas de escalera.
- 3º.- Instalaciones técnicas propias de uso de los edificios a que se destina las distintas zonas.

ARTº. 12 Retranqueos.

Se fijan las condiciones mínimas en las Ordenanzas particulares de cada zona.

-. CONDICIONES GENERALES DE USO .-

ARTº. 13 Relación de usos permitidos.

Definición.- Los usos permitidos son los que a continuación se relacionan:

- 1.Vivienda.- Una vivienda para guardería por Industria, o instalación de equipamiento.
- 2.Comercio y Oficina.- Los destinados al servicio de las Industrias.
- 3.Público.- Los destinados al servicio del Polígono.
- 4.Industria.- Industria en pisos.
- 5.Terciario.- Excepto grandes superficies.

ARTº.14 Relación de usos prohibidos.

Todos los restantes no mencionados en el apartado anterior.

ARTº.15 Usos obligados.

Clasificación:

- 1ª. Industria. En las manzanas calificados con este uso.
- 2ª. Terciario. En la manzana calificada con este uso.
- 3ª. Equipamiento General Público. Destinado a instituciones y edificios de equipamiento comunitario e instalaciones y servicios urbanos de abastecimiento y comunicaciones.



Este uso se circunscribe al sector así calificado en el Plano N° 7 de Zonificación del Plan Parcial de Ordenación.

4a. Servicios de Interés Público y Social.

En el Plano de Zonificación se indica la superficie del Polígono con uso único y exclusivo destinado a parque deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social.

5a. Verde público de Sistema General.

Es obligatorio el uso de verde público en la ubicación y superficie indicada en el Plano de Zonificación y memoria de este Plan de Ordenación.

6a. Parques y Jardines Públicos.

Este uso se circunscribe obligatoriamente en los espacios destinados a este fin en la presente ordenación, cuya superficie y ubicación se explicita en el Plano de Zonificación N° 7.

ARTº.16 Redes de Sevicios.

1. Red de Agua.-

Dotaciones, características y calidades mínimas que la componen.

La dotación de agua se realizará a través de dos redes independientes, la primera de servicio de agua potable para el consumo del Polígono y se obtiene a través del enganche con la red Municipal existente con una tubular de 400 mm. y con una dotación de 60 m<sup>3</sup>/día.

La segunda red es para el servicio de agua de uso industrial y se obtiene a través de las captaciones existentes con

caudal mínimo según consta en el certificado de la Confederación de Agua del Tajo de 29 litros/seg.

La red se realizará en tubería de presión con juntas de unión Supersimplex o Gibault según diámetros. La velocidad máxima admisible es de 200 m/seg. velocidad muy superior a la proyectada, de forma que no se produzcan pérdidas de carga excesiva; la presión máxima de trabajo para este tipo de conducción es de 25 atmósferas de prueba.

**COLECCIÓN**  
31 DE MAYO 1950

COLEGIO OFICIAL DE  
ARQUITECTOS DE MADRID



## 2. Red de Saneamiento.

### 2.1. Características y calidades mínimas de la red:

La red de saneamiento se realizará con tubería de cemento centrifugado rejuntadas con ladrillo.

Los pozos de registro se dispondrán en una distancia máxima de 50 mts. disponiéndose pozos de resalto. Se disponen absorvederos unidos al colector mediante tubular de 30 cms, las cámaras de descarga se disponen en las cabeceras de todos los ramales.

### 2.2. Depuradoras:

De acuerdo con los servicios Municipales se acometerá a la nueva depuradora Municipal existente.

.- SECCION 3ª .-

Ordenanzas particulares de cada zona.

Las presente Ordenanzas se ajustan en su determinaciones a las condiciones generales de las Normas Subsidiarias y a sus previsiones máximas y mínimas establecidas en el Cuadro de Condiciones del Capitulo V, para las diversas Tipologías de Usos, de acuerdo con el conveio suscrito entre el Ayuntamiento y la Junta de Compensación.

1.- Ordenanzas 1ª Zona de Uso Industrial.

1.1.- Definición.

1.- Condición de Uso. La zona Industrial comprende los espacios destinados a la construcción de toda clase de naves Industriales e Industrias en Pisos sin limitación, con excepción de las que entrañen peligro de explotación, producción de gases o polvos perjudiciales o molestos al exterior sin posibilidad de eliminación suficiente a juicio del Ministerio de Industria, debiéndolo éste Organismo autorizar la implatación con arreglo a la Legislación vigente.

2.- Usos compatibles.

- A) Se admitirá el uso de viviendas en número de una por Industria para Guardería de la misma.
- B) Se admite el uso de comercio de categoría 1,2 y 3, situaciones 2 y 3.
- C) Se admite el uso de oficinas en la Categoría 3ª.
- D) Se admite el uso de garaje-aparcamiento en categoría 2 y 3.
- E) Se admite el uso de salas de reuniones y recreo en las categorías 2 y 3.
- F) Se admite el uso sanitario en categoría 2. y 3.

G) Se admite el uso de otros servicios públicos en la categoría 3ª.

1.2. Denominación.

Industria con carácter urbano . IU-2,XY.

1.3. Tipología Urbana. (AB). Se admite la edificación aislada de los linderos por espacios libres ajardinados.

1.4. Alineaciones y Rasantes. Son las definidas por éste Plan, Plano Nº 8 (Alineaciones y Rasantes).

1.5. Condiciones de Volúmen:

1. Superficie máxima de Parcela: Sin limitación.
2. Superficie mínima de Parcela: 500 m<sup>2</sup>.
3. Ocupación máxima sobre Parcela Edificable: 50 %
4. Edificabilidad máxima s/Polígono: 2,25 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
5. Edificabilidad s/parcela, será 4.50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

1.6. Retranqueos mínimos de la Edificación .

Los retranqueos mínimos serán de 3 mts. a los linderos laterales y 5 mts. en los posteriores y a la alineación de fachada.

El retranqueo de edificación en línea con la Carretera Nacional II, será de 40 mts. al eje actual de la misma, coincidiendo ésta alineación con las de las edificaciones existentes en la manzana M-1 .

El retranqueo de la edificación en la prolongación de la Avda. de los Reyes Católicos, será de 15 mts. de la alineación.

1.7. Número de Plantas.

El número máxima de plantas será de Tres.

1.8. Sótano y Semisótano .

Se admiten los sótanos y semisótanos cuyo uso este destinado a aparcamientos e instalaciones de servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de basuras, contadores y centros de transformación, etc).

Cuando el paramento inferior del forjado del techo de Semisótano se encuentra a una altura superior a 1,50 mts. de la rasante del terreno, se computará a efecto de edificabilidad y número de plantas, no computando en caso contrario.

1.9. Altura de Pisos.

La altura mínima de Planta será de 3 mts.

A efectos de computo de volúmen la altura de edificación en Naves se medirá al punto de apoyo en muro de las cerchas.

1.10. Superficie de Estacionamiento por Parcela.

Se exigirá una plaza de aparcamiento cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación, computándose a estos efectos las plazas previstas en las viales.

1.11. Patios de Parcela.

En los locales de uso Industrial exclusivo las dimensiones de los patios serán libres.

1.12. Cerramientos de Parcela.

El cerramiento de parcela no sobrepasará 1,00 mts. de altura de fábrica, autorizándose rebasar esta con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

1.13. Espacios libres.

Deberán arbolarse y ajardinarse al menos en un 50 % de su superficie, no permitiéndose ninguna clase de construcción más que los aparcamientos subterráneos.

1.14. Condiciones de Saneamiento .

Se establecerá previamente a toda Licencia de Construcción el servicio de alcantarillado de sección circular mínima de 30 cm. de diámetro y vertido al emisario previsto en el Plan de Ordenación.

Las vaguadas del terreno natural se mantendrán disponiendo tubos de paso del agua por debajo de las calzadas con dimensión capaz de admitir las máximas afluencias previsibles.

1.15. Condiciones Higiénicas .

Además de lo preceptuado en las Normas Subsidiarias las edificaciones e instalaciones industriales cumplirán lo establecido en el Reglamento de Seguridad e Higiene del Trabajo (O.M. 31 Enero 1.940), Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas (D.2.411/61), Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces y demás disposiciones vigentes en la materia

2.- Ordenanza 2ª Zona de Uso Terciario.

2.1.- Definición. Se incluye en este uso los edificios o locales, en los que predominan, la prestación de actividades públicas o privadas dirigidas al público, tales como oficinas, despachos profesionales, alojamiento temporal, comercial al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, banca, intermediación financiera, seguros, asos lúdicos, etc.

2.2. Ambito y características.

1. Se registrá por esta zona la Manzana M-3.
2. La tipología edificatoria es de ~~edificación~~ ~~de acuerdo con el Polígono de Movimiento~~ definida de acuerdo con el Polígono de Movimiento definido en el Plano Nº 7 de Zonificación y Ordenación, según los retranqueos.

2.3. Condiciones particulares .

Su uso característico será el Terciario definido en el apartado 2.1.

En un mismo edificio podrán albergarse distintas firmas comerciales, sin necesidad de edificio exclusivo para un solo uso.

2.4. Parcela mínima.

La parcela mínima será de 500 m2.

2.5. Condiciones de la Parcela .

Frente mínimo 15 metros.

La forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo igual o superior a 15 metros.

**VISADO**

30 MAR 06



REGISTRO DE  
MADRID

## 2.6. Posición de la edificación .

1. Respetarán los retranqueos fijados en el Plano Nº 8 de alineaciones y rasantes.
2. Las edificaciones respetarán unas separaciones mínimas a los linderos igual o superior a la mitad de la altura con un mínimo de 3 metros. Podrán crearse compromisos de edificaciones adosadas.

## 2.7. Ocupación .

1. Se permite una ocupación máxima de la edificación del 50% del total de la parcela sobre rasante.
2. Se permite una ocupación máxima bajo rasante del 70% , no pudiendo ocupar las zonas de retranqueo.
3. Se permite sótanos y semisótanos para uso de garaje-aparcamiento, o servicios obligatorios vinculados a la edificación (cuarto de contadores, basuras, aire acondicionado u otros análogos), sin computar en la edificabilidad adjudicada.

## 2.8. Edificabilidad .

La edificabilidad máxima neta por parcela edificable será de 5,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> .

## 2.9. Altura máxima .

La altura máxima de la edificación, será de cuatro plantas (4), no pudiendo rebasar una altura de cornisa, de 15,00 metros. Esta altura quedará así recogida en la aprobación del Plan General de Alcalá de Henares en tramitación.

## 2.10. Altura de Pisos .

La altura mínima de Pisos será en Planta Baja de 3,50 metros, en Plantas de Pisos de 3,00 metros, y en Planta se sótano de 2,20 metros.



### 2.11. Garajes aparcamientos .

Es obligatoria la previsión mínima de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados.

Para el computo del mínimo de Plazas de Aparcamiento, se tendrán en cuenta:

- a) Las plazas previstas en superficie en el Plan Parcial.
- b) Las que se prevean en los espacios libres de Parcelas.
- c) Las que se proyecten dentro de la edificación prevista en el Plan Parcial, para este uso.

### 2.12. Condiciones estéticas .

La composición de la edificación materiales, color y tratamiento de diseño, serán libres en el ámbito de esta zona.

### 2.13. Usos compatibles .

Son usos compatibles:

- a) Residencial: Se admite el uso de viviendas, siempre que cumplan las siguientes condiciones:  
Estar adscrita al edificio exclusivo de Terciario y oficinas.  
Proporción máxima 1 por edificio, con límite máximo de 125 m<sup>2</sup>., cumplirá las condiciones establecidas para el uso de vivienda.
- b) Se admite el uso comercial, en las categorías 1<sup>a</sup> 2<sup>a</sup> y 3<sup>a</sup>, quedando prohibida en la categoría 4<sup>a</sup> y 5<sup>a</sup>.
- c) Industria: Se admite el uso industrial en situación de planta baja y plantas inferiores a la baja.
- d) Dotacional: Es admisible en todas sus categorías en situación de Planta Baja y en edificio exclusivo.

### 3. Ordenanza 3ª. Zona Verde Público.

#### 3.1. Definición.

Comprende los espacios libres destinados a esparcimiento con plantaciones de arbolado con objetode garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento, como asimismo proteger y aislar las vías de la red arterial.

Se admiten edificaciones para uso de mantenimiento de los parques y jardines.

3.2. Denominación. Libre con carácter de Verde Público I.V.

3.3. Tipología Urbana. (Exenta). Es una edificación aislada con tratamiento de carácter singular.

3.4. Alineaciones y Rasantes . Son las definidas por este Plan de Ordenación . Plano Nº 8.

3.5. Altura máxima. Una Planta.

3.6. Ocupación máxima. 1 % de la superficie de parcela.

3.7. Retranqueos. Los retranqueos mínimos serán de 3 mts. a todos los linderos.

3.8. Edificabilidad sobre Parcela. Es la que figura en el plano de zonificación.

3.9. Usos. Kioskos y servicios para el propio Parque (Casetta de Guardas, Urinarios, etc.).

3.10. En la ZV3, el Area Norte del Arroyo Camarmilla, se admite el uso deportivo en todas sus categorías y situaciones.

Al Sur del Arroyo Camarmilla el uso característico será el propio de las zonas verdes públicas, excepto en el área que ocupa la Cesión del 10% del Aprovechamiento Medio del Plan Parcial que fué aprobado definitivamente con fecha 18-11-1.981 en la que se incluye las edificaciones existentes cuyo volúmen y

4. Ordenanza 4ª. Zona de Servicio de Interés Público y Social.

4.1. Definición :

Comprende los espacios destinados a Parque Deportivo Equipamiento Comercial y Equipamiento Social (Artº-11.2. Anexo del Reglamento Planeamiento), cuya ubicación y superficie se define en el Plano Nº 7 (Zonificación).

- . CONDICIONES DE USO . -

4.2. Parque Deportivo. (LD).

- 1.- Tipología. Abierta para instalaciones deportivas recreativas.
- 2.- Altura máxima: II Plantas.
- 3.- Ocupación máxima: 20 % de la superficie de la Parcela.
- 4.- Edificabilidad sobre Parcela: 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- 5.- Usos permitidos:  
Vivienda - Una por instalación.  
Público - Instalaciones de relación y deportivo.
- 6.- Usos prohibidos : Industrias y todos los no especificados como permitidos.

4.3. Equipamiento Comercial.

- 1.- Tipología : Exenta o Abierta.
- 2.- Altura máxima: III plantas.

- 3.- Ocupacion máxima : 50% de la superficie de la parcela .
- 4.- Edificabilidad sobre parcela: 2,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- 5.- Retranqueos: Los retranqueos mínimos de la edificación serán de 3 mts. a todos los linderos.
- 6.- Usos permitidos: Edificaciones con uso comercial con carácter local destinado a instalación de equipo comunitario como Economato, Servicio Cafeteria, etc.  
Vivienda - Una por instalación para Guardería.
- 7.- Usos prohibidos: Industria y todos los no especificados como permitidos.

4 .4. Equipamiento Social.

- 1.- Tipología : Exenta y Abierta.
- 2.- Altura máxima: III Plantas.
- 3.- Ocupación máxima: 50% de la superficie de la parcela.
- 4.- Edificabilidad sobre parcela: 2,10 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- 5.- Retranqueos: Los retranqueos mínimos de la edificación serán de 3 mts. a todos los linderos.
- 6.- Usos permitidos: Edificaciones con uso social con carácter local destinado a instalaciones de Equipo Comunitario como Guarderías, Ambulatorio, etc.  
Vivienda - Una por instalación para Guardería.
- 7.- Usos prohibidos: Industria y todos los no especificados como permitidos.

5. Ordenanza 6ª. Parques y Jardines .

5.1. Definición:

Comprende los espacios libres destinados a esparcimiento con plantaciones de arbolado para esparcimiento.

Se admiten edificaciones para uso de mantenimiento de los parques y jardines.

No están permitidas utilizaciones privativas o anormales que excluyan o limiten el uso público.

5.2. Denominación: Libre con carácter público LV.

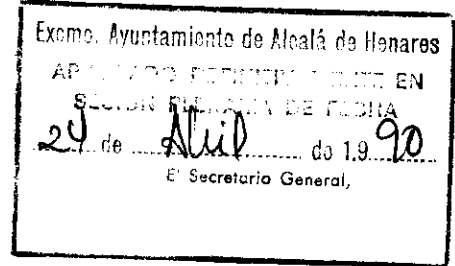
5.3. Tipología Urbana: Exenta. Se permite edificaciones aisladas con tratamiento de carácter singular como Kioskos.

5.4. Altura máxima: Una planta.

5.5. Ocupación máxima: 1% de la superficie de la Parcela.

5.6. Edificabilidad sobre parcela: Es la que figura en el plano de zonificación.

5.7. Usos : Kioskos y servicios para los propios parques (caseta, Guarda, Urinarios, etc).



6. Ordenanza 7ª Viales y Sendas Peatonales.

6.1. Definición.

Comprende los viales del Polígono y las sendas peatonales del mismo destinadas a la circulación de vehículos y personas respectivamente.

6.2. Usos:

Sólo se permite la colocación de mobiliario urbano como bancos, papeleras, etc, sobre las aceras para reposo y esparcimientos públicos.

7. Ordenanza 8ª Centros de Transformación.

7.1. Definición.

Comprende los Centros de Transformación que figuran en los planos del Plan Parcial y sirven para dar suministro de energía eléctrica a las diferentes parcelas del polígono.

7.2. Usos.

Su uso exclusivo es el de Centro de Transformación subterráneo que dan suministro de energía eléctrica al polígono, irán vallados en su perímetro con malla metálica y si es posible ajardinado.