

## 1. DISPOSICIONES GENERALES

### 1.1. Generalidades

- 1.1.1. El presente documento contiene las Ordenanzas Reguladoras para el desarrollo del Plan Parcial de Ordenación del Sector 30-C de uso global industrial en Alcalá de Henares.
- 1.1.2. El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el delimitado para el Sector 30-C en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de Alcalá de Henares.
- 1.1.3. Las presentes Ordenanzas Reguladoras cumplen en todas sus determinaciones las condiciones impuestas en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento vigentes.

### 1.2. Conceptos

- 1.2.1. Sector: Es el ámbito de una unidad urbanística de planeamiento delimitado por las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de Alcalá de Henares para su desarrollo mediante un Plan Parcial de Ordenación.
- 1.2.2. Polígono: Es el ámbito de ejecución del planeamiento que tiene entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de la actuación, en lo que se refiere a accesibilidad, servicios urbanos, equipo y zonas verdes; es susceptible de asumir las cesiones del suelo derivadas de las exigencias del planeamiento; y hace posible la distribución de los beneficios y cargas de la urbanización.

- 1.2.3. Parcela: Es el ámbito que, a efectos de edificabilidad, configura una unidad de división = convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o por los = espacios libres, a la que se asigna un uso determinado.
- 1.2.4. Area de movimiento: Espacio delimitado en el = interior de cada parcela sobre el que puede lo calizarse el volumen edificable.

## 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### 2.1. Clasificación y calificación del suelo

- 2.1.1. El suelo comprendido en el ámbito del Sector = 30-C está clasificado por las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de Alcalá de Henares como urbanizable o apto para urbanizar.
- 2.1.2. A efectos de la aplicación de estas Ordenanzas el suelo del Sector citado se integra en la = clasificación de Industria-Jardín prevista en las Normas Complementarias y Subsidiarias de = Planeamiento aludidas.
- 2.1.3. En función del destino o usos se divide el suelo en:
- A) Parcelas edificables
  - B) Sistema de espacios libres
  - C) Servicios de interés público y social
  - D) Red viaria y aparcamientos

### 2.2. Zonas y usos pormenorizados

- 2.2.1. A los efectos de la regulación de los usos de la edificación, el suelo del Sector se divide en las zonas delimitadas en el plano de zonificación.

2.2.2. El cuadro siguiente explicita las claves y equivalencias.

<u>CLAVE</u>	<u>USO</u>
IJ	Industria jardín
SEL	Sistema de espacios libres
DP	Equipamiento deportivo
ES	Equipamiento social
EC	Equipamiento comercial
OF	Oficina

### 2.3. Desarrollo de la edificación

2.3.1. Para el desarrollo de la edificación será preciso obtener la preceptiva licencia municipal de obra, previa aprobación por acto firme en vía administrativa del Proyecto de Urbanización y de los Proyectos de Compensación de los Polígonos delimitados en el presente Plan Parcial de Ordenación.

2.3.2. La ejecución de las obras de urbanización podrá ser simultánea o anterior a la concesión de las licencias municipales aludidas; debiendo prestarse las garantías correspondientes en el supuesto de simultanearse las obras de urbanización y de edificación.

### 2.4. Proyectos de Urbanización

2.4.1. Sin perjuicio de la definición de una única Etapa para la ejecución del Plan Parcial de Ordenación, se redactarán sendos Proyectos de Urbanización para los dos Polígonos delimitados.

2.4.2. El contenido documental se ajustará a lo dispuesto por el artículo 15 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1.976, artículos 67 a 70 y concordantes del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1.978 y artículo 5º de la Sección Primera de las "Normas sobre diseño y calidad de la urbanización" de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de Alcalá de Henares.

### 3. NORMAS DE EDIFICACION

#### 3.1. Condiciones técnicas

3.1.1. Las alineaciones quedan definidas en los planos de ordenación del Plan Parcial de Ordenación = denominados de zonificación, parcelación y red viaria.

3.1.2. La separación de los edificios a los linderos de las parcelas se denomina retranqueo y será la especificada en el artículo 4.12.2. de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de Alcalá de Henares; fijándose respecto a las parcelas de uso industrial las siguientes previsiones:

A-1) La línea límite de edificación se sitúa a 50 m. de la arista exterior de la calzada más próxima de la Autovía según dispone el artículo 25.1º de la Ley 25/1.988, de 29 de J

A-2) La línea límite de edificación se sitúa a 100 m. de la arista exterior de la calza más próxima de la Variante.

B) Carretera: La línea límite de la edificación se sitúa a 25 metros de la arista exterior de la carretera M-1340, según dispone el artículo 25.1º de la Ley = 25/1.988, de 29 de julio.

3.1.3. Los espacios exteriores a la edificación -zonas de aparcamiento y maniobra y retranqueos- deberán estar acondicionados adecuadamente, pavimentando los primeros y ajardinando los segundos.

3.1.4. Las parcelas deberán quedar cercadas en su totalidad por vallas de fábrica o ligeras.

### 3.2. Condiciones generales de edificación

3.2.1. Los proyectos de edificación se ajustarán, en cuanto a forma y contenido, a lo establecido en las disposiciones vigentes.

3.2.2. Se considera únicamente la tipología de edificación aislada (AS), situada en parcela independiente y con acceso exclusivo desde la vía pública.

### 3.3. Condiciones generales de volumen

3.3.1. La edificabilidad máxima sobre el Sector es de 1,92 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. y corresponde a la establecida en el cuadro de aprovechamiento máximo admisible en cada zona del suelo urbanizable.

3.3.2. La ponderación de los aprovechamientos correspondientes a cada uno de los dos Polígonos delimitados en el Plan Parcial de Ordenación justifica la viabilidad de dicha delimitación.

### 3.4. Condiciones generales de uso

3.4.1. El uso genérico o global del Sector 30-C es el de Industria jardín.

3.4.2. El Plan Parcial de Ordenación desarrolla las =  
previsiones de la clave IJ-1 de las Normas Com  
plementarias y Subsidiarias de Planeamiento de  
Alcalá de Henares.

### 3.5. Condiciones generales higiénicas y estéticas

3.5.1. Las edificaciones deberán cumplir las condicio  
nes generales higiénicas contenidas en el artí  
culo 5.3. de las Normas Complementarias y Sub  
sidiarias de Planeamiento de Alcalá de Henares.

3.5.2. Respecto a las condiciones estéticas se estará  
a lo dispuesto en el artículo 7.5. de las cita  
das Normas.

## 4. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

### 4.1. Industrial

#### 4.1.1. Prescripciones

A) Intensidad máxima de uso: grado 1º.

B) Altura máxima:

a) Subtipo X : Dos plantas ó <sup>12</sup> ~~9~~ me-  
tros.

<sup>12 m</sup>  
<sup>> 3 plantas</sup> b) Subtipo Z : Tres plantas ~~ó 9 me-~~  
~~tros.~~

C) Parcela mínima edificable: 2.500 m<sup>2</sup>.

D) Ocupación máxima sobre parcela edifica-  
ble: 50%.

E) Edificabilidad máxima sobre parcela edi  
ficable: 2,98 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. (0.745 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)

F) Retranqueos

a) Autovía de Aragón: 50 metros.

b) Carretera M-1340 : 25 metros.

c) Frente de parcela: 6 metros.

d) Laterales de parcela: 3 y 6 me-  
tros (2)

## 4.1.2. Uso.

Se admiten los siguientes usos pormenorizados, según las categorías y situaciones que se definen:

## (A) Vivienda.

Corresponden a este uso los edificios o parte de edificios destinados a residencia familiar; admitiéndose una vivienda por industria para guardería.

## (B) Oficina.

Se incluyen en este uso los edificios o locales en que predominen las actividades burocráticas de carácter público o privado, los de Banca y los que se destinen a alojar los despachos profesionales de cualquier clase, con un máximo de 2,35% del volumen (5%) destinado a uso de oficinas en el Plan Parcial de Ordenación.

Se admiten las siguientes Categorias y Situaciones.

- a) Categoría 1ª (Oficinas profesionales de menos de 200 m<sup>2</sup>. de superficie) en situación 3ª (En edificios de otros usos distintos al de vivienda)
- b) Categoría 2ª (Locales de oficina de menos de 250 m<sup>2</sup>. de superficie) en situaciones 3ª (En edificios de otros usos distintos al de vivienda) y 4ª (En edificios independientes).

c) Categoría 3ª (Locales de oficina de menos de 500 m2. de superficie) en Situaciones 3ª (En edificios de otros usos distintos al de vivienda) y 4ª (En edificios independientes).

d) Categoría 4ª (En edificios de oficina de más de 500 m2. de superficie) en Situaciones 3ª (En edificios de otros usos distintos al de vivienda) y 4ª (En edificios independientes).

(C) Deportivo.

Comprende los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

Se admite en Categoría 1ª (Deportes sin espectadores) en Situación 3ª (En edificios independientes).

(D) Industria.

Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluidos el envasado, transporte y distribución.

Se comprenden también los almacenes, considerando como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, sin servicio de venta directa al público.



Se admiten las siguientes Categorías y Situaciones:

- a) Categoría 2ª (Pequeñas industrias incómodas y talleres de servicio de menos de 250 m<sup>2</sup>. de superficie y 10 CV. de potencia) en situación 2ª (En naves o edificios independientes).
- b) Categoría 3ª (Industria incompatible con la vivienda) en Situaciones 3ª (En manzanas dedicadas al uso industrial) y 4ª (En sectores destinados al uso industrial).
- c) Categoría 4ª (Industria agropecuaria) en situación 4ª (En sectores destinados al uso industrial).
- d) Categoría 5ª (Almacén industrial) en Situaciones 2ª (En naves o edificios independientes) y 3ª (En manzanas dedicadas al uso industrial).

Este uso representará, como mínimo, el 80% del total de la manzana, medido en metros cuad = drados edificados.

#### 4.2. Oficina

##### 4.2.1. Prescripciones

Se incluyen en este uso los edificios o locales en los que predominen las actividades burocráticas de carácter público o privado, los de Banca y los que se destinen a alojar los despachos profesionales de cualquier clase.

- A) Intensidad máxima de uso: Grado 1º.
- B) Altura máxima

- a) Subtipo X : Dos plantas ó 9 me-  
tros.
- b) Subtipo 2 : Tres plantas ó 9 =  
metros.
- C) Parcela mínima edificable: 2.500 m<sup>2</sup>.
- D) Ocupación máxima sobre parcela edifica-  
ble: 50%.
- E) Edificabilidad máxima sobre parcela edi-  
ficable: 2,98 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- F) Retranqueos
  - a) Autovía de Aragón: 50 metros.
  - b) Carretera M-1340: 25 metros.
  - c) Frente de parcela: 6 metros.
  - d) Laterales de parcela: 3 y 6 me-  
tros.

#### 4.2.2. Uso

Se admite el uso de oficina, según las Ca-  
tegorías y Situaciones que se definen.

- A) Categoría 1ª (Oficinas profesionales de  
menos de 200 m<sup>2</sup>. de superficie) en Si-  
tuación 3ª (En edificios de otros usos  
distintos al de vivienda).
- B) Categoría 2ª (Locales de oficina de me-  
nos de 250 m<sup>2</sup>. de superficie) en Situa-  
ción 3ª (En edificios de otros usos dis-  
tintos al de vivienda) y 4ª (En edifi-  
cios independientes).
- C) Categoría 3ª (Locales de oficina de me-  
nos de 500 m<sup>2</sup>. de superficie) en Situa-  
ciones 3ª (En edificios de otros usos =  
distintos al de vivienda) y 4ª (En edi-  
ficios independientes).

- D) Categoría 4ª (En edificios de oficina de más de 500 m<sup>2</sup>. de superficie) en Situaciones 3ª (En edificios de otros usos distintos al de vivienda) y 4ª (En edificios independientes).

#### 4.3. Comercio

##### 4.3.1. Prescripciones

Es el uso que corresponde a locales al servicio exclusivo del Sector.

A) Intensidad máxima de uso: Grado 1º.

B) Altura máxima.

a) Subtipo X : Dos plantas ó 9 metros.

b) Subtipo Z : Tres plantas ó 9 metros.

C) Parcela mínima edificable: 2.256 m<sup>2</sup>.

D) Ocupación máxima sobre parcela edificable: 50%.

E) Edificabilidad máxima sobre parcela edificable: 2,98 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

F) Retranqueos

a) Autovía de Aragón: 50 metros.

b) Carretera M-1.340: 25 metros.

c) Frente de parcela: 6 metros.

d) Laterales de parcela: 3 y 6 metros.

##### 4.3.2. Uso

Se admite el uso de comercio en Categoría 1ª (Locales de menos de 250 m<sup>2</sup>. de superficie) en Situaciones 2ª (En edificio de otros usos distintos al de vivienda) y 3ª (En edificios exclusivos).

#### 4.4. Social

##### 4.4.1. Prescripciones:

Comprende este uso los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y el recreo, al servicio ex = clusivo del Sector.

A) Intensidad máxima de uso: Grado 1º.

B) Altura máxima.

a) Subtipo X : Dos plantas ó 9 me  
tros.

b) Subtipo Z : Tres plantas ó 9 =  
metros.

C) Parcela mínima edificable: 2.256 m<sup>2</sup>.

D) Ocupación máxima sobre parcela edifica  
ble: 50%.

E) Edificabilidad máxima sobre parcela =  
edificable: 1,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

F) Retranqueos

a) Autovía de Aragón: 50 metros.

b) Carretera M-1340: 25 metros.

c) Frente de parcela: 6 metros.

d) Laterales de parcela: 3 y 6 me  
tros.

##### 4.4.2. Uso

Se admite el uso social, según las Catego  
rías y Situaciones que se definen.

A) Categoría 1ª (Locales de menos de 250  
m<sup>2</sup>). en Situaciones 2ª (En edificios de  
otros usos distintos al de vivienda) y  
3ª (En edificios independientes).

B) Categoría 2ª (Locales de 250 á 500 =  
m<sup>2</sup>. de superficie) en Situaciones 2ª  
(En edificios de otros usos distintos  
al de vivienda) y 3ª (En edificios in-  
dependientes).

#### 4.5. Deportiva

##### 4.5.1. Prescripciones.

Comprende este uso los edificios e instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

- A) Intensidad máxima de uso: grado 1º.
- B) Altura máxima: 2 plantas ó 6 metros.
- C) Ocupación máxima sobre parcela edificable: 20%.
- D) Edificabilidad máxima sobre parcela edificable: 0,51 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- E) Retranqueos
  - a) Autovía de Aragón: 50 metros.
  - b) Carretera M-1340: 25 metros.
  - c) Frente de parcela: 6 metros.
  - d) Laterales de parcela: 3 y 6 metros.

##### 4.5.2. Uso

Se admite el uso deportivo, según las Categorías y Situaciones que se definen.

- A) Categoría 1ª (Deportes sin espectadores) en Situaciones 2ª (En edificios = de otros usos distintos al de vivienda) y 3ª (En edificios independientes)
- B) Categoría 2ª (Hasta 500 espectadores) en Situación 3ª (En edificios independientes).
- C) Categoría 3ª (De 501 á 1.000 espectadores) en Situación 3ª (En edificios independientes).
- D) Categoría 4ª (Más de 1.000 espectadores) en Situación 3ª (En edificios independientes).

#### 4.6. Verde público

##### 4.6.1. Prescripciones.

Comprende este uso, además del específico de verde público, edificaciones sujetas a las siguientes determinaciones:

- A) Intensidad máxima de uso: Grado 1º.
- B) Altura máxima: 2 plantas ó 6 metros.
- C) Ocupación máxima sobre parcela edificable: 1%.
- D) Edificabilidad máxima sobre parcela edificable: 0,09 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

##### 4.6.2. Uso.

Se admiten los usos pormenorizados en las Categorías y Situaciones que se definen.

- A) Comercial: Kioscos.
- B) Garaje-aparcamiento: Categorías 2ª (Hasta 600 m<sup>2</sup>. de superficie) y 3ª (Entre = 600 m<sup>2</sup>. y 2.000 m<sup>2</sup>. de superficie hasta 100 plazas) en Situación 5ª (En espacio libre de edificación).
- C) Reunión y Recreo: Categoría 4ª (Al aire libre) en Situación 4ª (Espacio de libre edificación).
- D) Cultural: Categoría 3ª (Centros culturales o de investigación, oficiales o privados, museos, bibliotecas) en Situación 3ª (Edificios independientes).
- E) Deportivo: Categoría 1ª (Deportes sin espectadores), en Situaciones 2ª (En edificios de otros usos distintos al de vivienda) y 3ª (En edificios independientes).
- F) Sanitarios: Categoría 2ª (Clínicas de urgencia) en Situaciones 2ª (En edificios

distintos al de vivienda) y 3ª (En edificios independientes).

- G) Otros servicios públicos: Categoría 1ª (De comunicación radiotelefónica) en Situación 4ª (En espacios de libre edificación).

#### 4.7. Centros de Transformación

##### 4.7.1. Prescripciones.

Es la que corresponde a los espacios destinados a alojar los Centros de Transformación dispuestos en el interior de las parcelas reservadas para tal uso.

- A) La superficie mínima de parcela se fija en 40 m<sup>2</sup>.
- B) El volumen edificable será el exigido por la especificidad del uso, según las indicaciones de la Empresa suministradora, y se concretará en el Proyecto de Urbanización; deduciéndose dicho volumen del asignado a la zona industrial en los Proyectos de Compensación que en su día han de redactarse.

##### 4.7.2. Uso.

Se admite el uso de Centros de Transformación.

Las condiciones estéticas serán acordes con el resto de las edificaciones de la zona y sus usos respectivos, sin perjuicio de las exigencias técnicas correspondientes.

#### 4.8. Aparcamientos.

##### 4.8.1. Prescripciones.

Es la que corresponde a los espacios en contacto con la red viaria destinados al estacionamiento temporal de vehículos, tanto en suelo de dominio y uso público como privado.

A) Dimensiones correspondientes a los distintos tipos de vehículos.

<u>TIPO</u>	<u>LONGITUD/M.</u>	<u>LATITUD/M.</u>
Automóv. Grandes	5,00	2,50
Automóv. Ligeros	4,50	2,20
Industriales Ligeros	5,70	2,50

B) El número total de plazas de aparcamientos previsto en el Plan Parcial de Ordenación es de 1.218, de las que 463 = -con una superficie media de 20 m2.- se localizan en 9.260 m2. con tal destino en la red viaria; y el resto de 755 plazas se localizarán en el interior de las parcelas.