

20 de Septiembre de 1988
 El Secretario General,

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
 APROBADO EN SESIÓN DE AYUNTAMIENTO EN
 SESIÓN PÚBLICA DE PLAZA
 20 de Septiembre de 1988
 El Secretario General,

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
 APROBADO EN SESIÓN DE AYUNTAMIENTO EN
 SESIÓN PÚBLICA DE PLAZA
 16 de Mayo de 1989
 El Secretario General,

INDICE

Pag

IV. ORDENANZAS REGULADORAS.

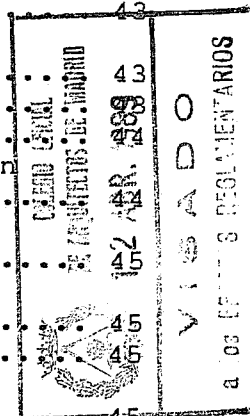
0. ORDENANZA PREVIA.....	3
1. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.....	3
1.1. GENERALIDADES	3
1.1.1. <u>Ambito de aplicación</u>	3
1.1.2. <u>Contenido del plan</u>	3
1.1.3. <u>Alcance y vigencia del plan</u>	4
1.1.4. <u>Revisiones y modificaciones</u>	4
1.1.5. <u>Sistemas de actuación</u>	4
1.1.6. <u>Cesiones</u>	5
1.1.7. <u>Costes de urbanización</u>	6
1.1.8. <u>Cálculo del aprovechamiento medio</u>	6
a) Zona.....	6
b) Polígono.....	6
c) Sector.....	6
d) Aprovechamiento de cada zona.....	7
e) Aprovechamiento de cada sector.....	7
1.2. TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.....	8
1.2.1. <u>Definiciones</u>	8
a) Polígono.....	8
b) Zona de ordenanza.....	8
c) Parcelación.....	8
d) Reparcelación.....	8
e) Estudio de detalle.....	8
f) Proyecto de Urbanización.....	9
g) Edificación agrupada.....	9
h) Parcela edificable.....	9
i) Parcela mínima.....	9
j) Ocupación máxima del solar.....	9
k) Edificabilidad.....	9
l) Edificio industrial aislado.....	9
m) Altura de planta.....	9
n) Altura de la edificación.....	9
o) Alineación de calle.....	10
p) Alineación de fachada.....	10
q) Retranqueos.....	10
r) Solar.....	10
s) Rasante.....	10
t) Patio.....	10
u) Patio de parcela.....	10
v) Patio inglés.....	10
w) Planta Baja.....	10
x) Sótanos y Semisótanos.....	11

SECCION
 JURIDICO-URBANISTAS

y) Entrantes, salientes y vuelos.....	11
2. ORDENANZAS DE PLANEAMIENTO	12
2.1. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	12
2.1.1. <u>Calificación del suelo</u>	12
2.1.2. <u>Estudio de Detalle</u>	12
a) Formulación.....	12
b) Unidades minimas.....	12
c) Determinaciones.....	12
d) Documentación.....	13
e) Tramitación.....	13
2.1.3. <u>Parcelaciones</u>	13
a) Definición.....	13
b) Legislación aplicable.....	13
c) Modificaciones y procedencia.....	13
d) Licencias.....	14
e) Proyecto de parcelación.....	14
f) Tramitación.....	14
2.1.4. <u>Proyectos de Compensación</u>	14
a) Concepto.....	14
b) Contenido.....	14
2.1.5. <u>Proyectos de Urbanización</u>	14
a) Procedencia de su ejecución.....	15
b) Documentación.....	15
c) Tramitación.....	16
d) Requisitos mínimos.....	17
d.1. Abastecimiento de agua.....	17
d.2. Red de alcantarillado para evacuacion de aguas pluviales y residuales.....	17
d.3. Red de distribución y sumi- nistro de energía electri- ca.....	24
d.4. Alumbrado.....	28
d.5. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatónal y espacios libres..	29
d.6. Jardineria y amueblamiento urbáno.....	29
3. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION.....	31
3.1. CALIFICACION DEL SUELO.....	31
3.2. CONDICIONES TECNICAS DE CARACTER GENERAL.....	31

3.2.1.	<u>Condiciones respecto a las vías públicas</u>	31
3.2.1.1.	Retranqueos.....	31
3.2.1.2.	Accesos.....	32
3.2.2.	<u>Condiciones generales de volumen y Edificación</u>	32
3.2.2.1.	Alturas.....	32
3.2.2.2.	Sótanos y Semisótanos.....	33
3.2.2.3.	Edificabilidad.....	33
3.2.2.4.	Patios.....	33
3.2.2.5.	Portales.....	34
3.2.2.6.	Cuerpos volados.....	34
3.2.2.7.	Terrazas.....	34
3.2.2.8.	Escaparates.....	34
3.2.2.9.	Marquesinas.....	34
3.2.2.10.	Protección y Vallados.....	34
3.2.2.11.	Aparatos elevadores.....	35
3.2.2.12.	Instalaciones.....	35
3.2.2.13.	Materiales a emplear en la Edificación.....	35
3.2.3.	<u>Condiciones generales en Areas de Interés Arqueológico</u>	36
3.3.	CONDICIONES DE USO.....	36
3.3.1	<u>Industria</u>	37
3.3.1.1.	Concepto y características.....	37
3.3.1.2.	Tipologías.....	37
3.3.2	<u>Vivienda</u>	38
3.3.2.1.	Conceptos y características.....	38
3.3.2.2.	Tipologías.....	38
3.3.3	<u>Comercios</u>	38
3.3.3.1.	Concepto.....	38
3.3.3.2.	Clasificación.....	38
3.3.3.3.	Accesos.....	39
3.3.3.4.	Condiciones de los locales.....	39
3.3.4	<u>Equipamiento Social</u>	40
3.3.4.1.	Concepto.....	40
3.3.4.2.	Accesos.....	41
3.3.4.3.	Condiciones Generales.....	41
3.3.5	<u>Equipamiento Deportivo</u>	41

3.3.5.1. Concepto.....	41
3.3.5.2. Accesos.....	41
3.3.5.3. Condiciones Generales.....	41
3.3.6 <u>Zonas Verdes</u>	42
a) Concepto.....	42
3.3.6.1. Espacios Libres Públicos.....	42
a) Concepto.....	42
b) Condiciones.....	42
3.3.6.2. Espacios Libres Privados.....	42
a) Conceptos.....	43
b) Condiciones.....	43
3.3.7 <u>Garaje y Aparcamientos</u>	43
a) Concepto.....	43
b) Número de plantas.....	43
c) Condiciones.....	44
d) Garaje-Aparcamiento situados en Edificios.....	44
3.3.8. <u>Calles</u>	45
a) Concepto.....	45
b) Condiciones.....	45
3.3.9. <u>Centros de Transformación</u>	45
a) Estética.....	45
b) R. calle.....	45
c) R. medianerías.....	45
d) Altura.....	45
e) Ocupación.....	45
f) Edificabilidad.....	45
3.4 CONDICIONES GENERALES HIGIENICAS Y ESTETICAS.....	46
3.4.1 <u>Condiciones higiénicas</u>	46
3.4.2 <u>Condiciones estéticas</u>	47
4. ORDENANZAS DE ZONA.....	48
4.1 ZONA INDUSTRIAL.....	48
4.1.1 <u>Condiciones de la Edificación</u>	48
4.1.1.1. Parámetros constructivos.....	48
4.1.1.2. Alineaciones y rasantes.....	48



4.1.1.3.	Retranqueos.....	48
4.1.1.4.	Alturas.....	49
4.1.1.5.	Cerramientos.....	49
4.1.1.6.	Espacios libres.....	49
4.1.2	<u>Condiciones de uso</u>	49
4.1.2.1.	Industria aislada.....	49
4.1.2.2.	Garaje-Aparcamiento.....	49
4.2	ZONA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO.....	50
4.2.1	<u>Condiciones de la Edificación para los Equipamientos Social y Comercial</u>	50
4.2.1.1.	Parametros constructivos.....	50
a)	P. mínima.....	50
b)	Edificabilidad.....	50
c)	NO máximo de plantas.....	50
4.2.1.2.	Alineaciones y rasantes.....	50
4.2.1.3.	Retranqueos.....	50
4.2.1.4.	Condiciones especiales.....	50
4.2.1.5.	Alturas.....	51
4.2.1.6.	Cerramientos.....	51
4.3	ZONA DEPORTIVA.....	51
4.3.1	<u>Condiciones de la Edificación</u>	51
a)	P.mínima.....	51
b)	E.máxima.....	51
c)	NO máxima de plantas.....	51
4.3.2	<u>Retranqueos</u>	51
4.3.3	<u>Aparcamientos</u>	51
4.3.4	<u>Zonas libres</u>	51
4.3.5	<u>Condiciones de Uso</u>	52
4.3.6	<u>Acceso</u>	52
4.4	ZONAS VERDES PUBLICAS.....	52
4.4.1	<u>Condiciones de volumen</u>	52
4.4.2	<u>Condiciones de uso</u>	52

4.5 CENTROS DE TRANSFORMACION.....	52
4.5.1 <u>Condiciones de volumen</u>	52
4.5.2 <u>Condiciones de uso</u>	52
4.5.3 <u>Resumen General de Ordenanzas de Zona</u> ...	53
5. CUADRO RESUMEN DE CESIONES.....	55
5.1 SISTEMAS GENERALES.....	55
5.2 SISTEMAS INTERIORES.....	55
6. CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTO.....	56
6.1 CALCULO DE APROVECHAMIENTO S.G.....	56
6.1.1 <u>Porcentaje de Compensación del</u> <u>Suelo Industrial</u>	56
6.1.2 <u>Superficie y UA a compensar de S.G.</u>	56
6.1.3 <u>Porcentaje Sector 42B en el total</u> <u>Industrial</u>	56
6.2 APROVECHAMIENTO MEDIO (AM).....	57
6.3 SUELOS.....	57
6.4 CONSTRUCCIONES.....	58
6.5 RESUMEN.....	59

.-ORDENANZA PREVIA.

A todos los efectos, el contenido de las presentes Ordenanzas se ajustará a las especificaciones y determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Alcalá de Henares actualmente vigentes.

En este sentido, cualquier omisión de contenido o posible contradicción de las presentes Ordenanzas, en relación con las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares, se resolverá siempre a favor de esta última de acuerdo con su mayor rango legal.

1.-GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

1.1.-GENERALIDADES.

1.1.1.-Ambito de Aplicación.

El ámbito del presente plan comprende el polígono 42-B (IJ1XZ) de las vigentes Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento del Terminio Municipal de Alcala de Henares (MADRID).

1.1.2.-Contenido del Plan.

Las determinaciones del Plan se ajustará a la siguiente documentación expresa del mismo:

1. Memoria Justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.

2. Planos de Información.

3. Planos de Proyecto.
4. Ordenanzas Reguladoras.
5. Plan de Etapas.
6. Estudio Económico-Financiero.

1.1.3.-Alcance y vigencia del Plan.

Tanto los particulares como la Administración quedarán obligados al cumplimiento del Plan de tal modo que cualquier actuación, tanto de carácter provisional como definitivo, deberá ajustarse al mismo.

El Plan entrará en vigor desde el momento de su aprobación definitiva y tendrá vigencia hasta la culminación de la ejecución completa de lo previsto en la normativa y documentación del mismo.

1.1.4.-Revisiones y modificaciones.

Cualquier tipo de modificación o revisión al Plan deberá ser sometido al mismo procedimiento previsto para la aprobación del mismo.

Para que cualquiera de los efectos previstos en el apartado anterior pueda efectuarse, deberán justificarse las motivaciones que lo promueven, siendo potestad del Organismo Urbanístico competente, el decidir su procedencia o improcedencia.

1.1.5.-Sistemas de actuación.

El sistema de actuación previsto será el de compensación.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización del polígono por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

Los propietarios deberán constituirse en Junta de Compensación para poder aplicar el sistema. Se exceptúa de tal requisito el supuesto en que todos los terrenos de una unidad urbanística o polígono pertenezcan a un solo propietario. Si todos los terrenos pertenecieran a una comunidad proindiviso, ésta se considerará como única propietaria a los efectos del sistema de actuación.

En cualquier otro caso, para aplicar el sistema y constituirse la correspondiente Junta de Compensación, se exigirá que concorra al menos el 60% de las cuotas de terreno afectado.

En lo no previsto en la presente normativa se estará a lo dispuesto en el capítulo II del Reglamento de Gestión Urbanística de la vigente Ley del Suelo y Ordenación Urbana.

El presente sistema solamente podrá ser sustituido por cualquiera de los otros dos previstos en la ley Cooperación y expropiación, en este orden de prioridad, cuando por causas mayores, que decidirá el Organismo Urbanístico competente, fuese imposible el implantarlo.

1.1.6.- Cesiones.

Los propietarios objeto de este Plan Parcial deberán ceder obligatoria y gratuitamente, en favor del Ayuntamiento, los terrenos destinados en el Plan para viales, parques, jardines públicos, zonas deportivas y zona Socio-Comercial, que estén al servicio del polígono. Asimismo, se cederán los terrenos destinados a centros culturales, asistenciales, sanitarios y de servicios, en su caso.

Todos los propietarios tendrán derecho al 90% del aprovechamiento total del polígono de tal modo que se cederá gratuitamente al Ayuntamiento el 10% restante del aprovechamiento medio del polígono en cuestión.

1.1.7.-Costes de urbanización.

Los propietarios de los terrenos correspondientes al polígono objeto de este Plan Parcial deberán sufragar los costes de urbanización en proporción a las superficies de sus respectivas propiedades, debiendo garantizarse el 6% de su importe en la forma que establece la Ley. Asimismo, sobre dichos propietarios o sobre la junta de Compensación que se hubiere formado, recaerán los correspondientes costes liquidados de la conservación de la urbanización tanto en el supuesto que esta esté parcialmente ejecutada como cuando lo esté totalmente. En este último caso los gastos de dicha conservación, en cuanto a las zonas privadas, se trasladarán a los propietarios de las parcelas resultantes en proporción a la aportación de sus respectivas superficies parcelarias, y se creará una Comunidad de Conservación que sufragará los gastos de mantenimiento de los espacios libres. →

1.1.8.-Cálculo del aprovechamiento medio.

Se aplicará el correspondiente al ámbito de su aplicación.

Para el cálculo se establecen los siguientes conceptos:

a) Zona.

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a edificación y usos del suelo delimitados por el correspondiente plano de zonificación.

b) Polígono.

Superficie compuesta por más de una zona en la que se pueden ejecutar, de una forma casi simultánea, la totalidad de las obras de urbanización asociadas.

c) Sector.

Superficies delimitada por el Plan Parcial como ámbito de su aplicación. Dicha superficie será la suma, en su caso, de las superficies de los distintos polígonos que se definan dentro del mismo.

d) Aprovechamiento de cada zona.

Será el resultado de multiplicar su superficie por la edificabilidad correspondiente, expresada en metros cúbicos edificables por cada metro cuadrado de suelo, por el coeficiente de homogeneización.

El coeficiente de homogeneización se obtendrá multiplicando el coeficiente del sector en que esté comprendida por la superficie.

El coeficiente de zona se establecerá, para cada zona, con base en el valor establecido por el Plan para cada uso con relación a los demás.

Se establecen los siguientes criterios respecto al cálculo del coeficiente de zona:

1. En las zonas en las que el uso sea único, dicho coeficiente será igual a la unidad.

2. En las zonas en las que el uso no es único se establecen los siguientes coeficientes:

1. Industrial 1,0

2. Socio-Comercial 1,0

El coeficiente de sector queda definido en el apartado siguiente.

e) Aprovechamiento de cada sector.

El aprovechamiento de un sector lo constituirá la suma de los aprovechamientos que correspondan a todas las zonas incluidas en él.

El aprovechamiento medio de cada sector se obtendrá dividiendo su aprovechamiento por la superficie total del sector.

Se entenderá por coeficiente del sector aquel que refleja de forma objetiva las diferencias existentes entre los distintos sectores del ámbito del plan determinándose por alguna o algunas de las siguientes características:

1. Situación respecto de los sistemas generales.

2. Características del coste de la urbanización y de la edificación respecto del suelo calificado.

3. Cualquier otra circunstancia diferenciadora de relevante importancia para el técnico redactor del Plan.

1.2.-TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

1.2.1.-Definiciones.

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los conceptos que a continuación se indican, tendrán el significado que taxativamente se indica:

a) Polígono.

Unidad de división convencional de superficie, previamente delimitada sobre un plano, para la realización de los Planes Parciales.

b) Zona de ordenanza.

Superficie en la que se aplica una determinada ordenanza.

c) Parcelación.

División simultánea o sucesiva de terrenos en dos o mas lotes.

d) Reparcelación.

Agrupación de fincas comprendidas en el polígono para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a las respectivas superficies aportadas.

e) Estudio de detalle.

Son documentos que se formulan para completar o adaptar las determinaciones establecidas en el Plan Parcial.

f) Proyecto de Urbanización.

Son los proyectos de obras que se redactarán para la ejecución de los Planes Parciales.

g) Edificación agrupada.

Es la situada en parcela independiente en contigüidad con otra edificación.

h) Parcela edificable.

Lote de terreno apto para la edificación según la ordenación aprobada.

i) Parcela mínima.

La menor superficie de parcela admisible.

j) Ocupación máxima de solar.

Porcentaje ocupado por la edificación, relativo a la superficie total mismo.

k) Edificabilidad.

Relación entre el volumen construido, expresado en metros cúbicos de edificación, y la superficie de la parcela expresada en metros cuadrados.

l) Edificio Industrial Aislado.

Se define con este título las ordenaciones destinadas a la edificación de naves y almacenes situadas en parcela independiente en edificio aislado respecto a otros.

m) Altura de planta.

Distancia en vertical desde el nivel del suelo acabado al nivel del techo.

n) Altura de la edificación.

Distancia en vertical desde el nivel de la acera o del terreno, en su caso, hasta la arista de encuentro del plano de fachada con el plano inferior del último forjado y cuyo máximo no podrá superarse en ningún caso por razón de las irregularidades del

terreno o bien en edificaciones con pórticos a dos aguas o cerchas, la distancia en vertical desde el suelo de nave hasta apoyo de cercha o pórtico.

o) Alineación de calle.

Límite entre los espacios públicos y las parcelas de propiedad privada.

p) Alineación de fachada.

Límite a partir del cual se podrá edificar.

q) Retranqueos.

Separación entre la linde del solar o de la parcela y el punto más próximo de la edificación.

r) Solar.

Superficie de suelo apta para la edificación.

s) Rasante.

Línea que marca la cota de la calle y a partir de la cual se deberá medir la altura de la edificación.

t) Patio.

Superficie libre delimitada por edificación en su perímetro y abierta a cielo raso.

u) Patio de parcela.

Patio dentro de una parcela edificable.

v) Patio Inglés.

Patio en fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.

w) Planta baja.

Es la planta inferior del edificio cuyo piso esté en la rasante de la acera o terreno o por encima de esta rasante. Se admitirá como Planta Baja aquella que en alguno de sus puntos esté como máximo 0,50mts. por debajo del nivel de rasante.

x) Sótanos y semisótanos.

1. Se entiende por sótano la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o terreno, en contacto con la edificación.

2. Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

y) Entrantes, salientes o vuelos.

1. Entrantes: Elementos de la edificación que se proyectan sobre la línea de fachada en eje perpendicular interior distinto que la misma.

2. Salientes o vuelos: Elementos de la edificación que se proyectan sobre la línea de fachada en eje perpendicular exterior distinto que la misma.

2.-ORDENANZAS DE PLANEAMIENTO.

2.1.-REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

2.1.1.-Calificación del suelo.

A los efectos de la aplicación de las vigentes ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan Parcial clasifica las siguientes tipologías de suelo:

1. Industrial con industria aislada.
2. Equipamiento con las siguientes dotaciones:
 - a) Espacios libres de uso público.
 - b) Zona Deportiva.
 - c) Centro de carácter social.
 - d) Servicios públicos.
 - e) Zona Comercial.
 - f) Red viaria.

2.1.2.-Estudios de detalle.

a) Formulación.

Los estudios de detalle se formularán con la exclusiva finalidad de establecer alineaciones y rasantes no definidas en el plan parcial, o bien cuando pueda tratarse de readaptación y reajuste.

También se formularán cuando proceda ordenar los volúmenes de algunos de los sectores definidos en el Plan.

b) Unidades mínimas.

Se establecen como unidades mínimas las de los polígonos o zonas definidas en el Plan Parcial.

c) Determinaciones.

Las determinaciones de los Estudios de

Detalle no podrán contravenir las correspondientes establecidas en las Normas Subsidiarias y Complementarias vigentes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 65, apartado 5 del vigente Reglamento de Planeamiento y de la Ley del Suelo.

d) Documentación.

La documentación exigible será la que actualmente se determina en el artículo 66 del vigente Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, así como a lo previsto en ésta en su artículo 14 apartado 5.

e) Tramitación.

Se estará a lo previsto en el artículo 140 del vigente reglamento de la Ley del Suelo, así como a lo previsto en ésta en el Título Iº capítulo IIº.

2.1.3.-Parcelaciones.

a) Definición.

Se define por parcelación la división efectuada por el Plan Parcial en el ámbito de su aplicación entre las unidades residenciales y de equipamiento definidas en el mismo.

b) Legislación aplicable.

Sera de aplicación la prevista en el Título IIIº capítulo IIIº de la vigente Ley del Suelo.

c) Modificaciones y procedencia.

1. Se podrá modificar la parcelación prevista en las unidades de actuación del Plan Parcial, cuando se cumplan los requisitos previstos en el artículo 95 de la Ley del Suelo.

2. Procedera efectuarse la modificación cuando por haber variado las circunstancias de la propiedad o bien por variaciones respecto de las cabidas de las fincas aportadas fuera necesario.

3. Asimismo, cuando por modificaciones asociadas con el Proyecto de Urbanización sea imprescindible alterar la parcelación prevista en este

Plan Parcial.

d) Licencias.

Procedera la suspension de licencias, mientras se redacte y acuerde su tramitacion por el Ayuntamiento el Proyecto de Parcelacion.

e) Proyecto de Parcelacion.

Contendrá:

1. Memoria explicativa de sus motivaciones.
2. Plano de Parcelación con acotación de parcelas.
3. Memoria descriptiva del proyecto, ajustandose a las ordenanzas y al Plan Parcial.

f) Tramitación.

El organo actuante será el Ayuntamiento que comprobará la adecuación al Plan y podrá eliminar la suspensión de licencias de acuerdo con el Reglamento correspondiente de servicios de las Corporaciones Locales.

2.1.4.-Proyectos de compensación.

a) Concepto.

El proyecto de compensación es el documento formal en el que se concreta y desarrolla la nueva distribución de la titularidad del suelo entre los distintos afectados.

b) Contenido.

El contenido del Proyecto de Compensación se ajustará a los Artículos 172, 173 y 174 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

2.1.5.-Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica el Plan Parcial.

Constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de las determinaciones que el Plan prevea para obras de urbanización, tales como la previsión de viales, el abastecimiento de agua alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, obras de jardinería y otras realizaciones análogas.

Los proyectos de urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo y edificación y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por cualquier técnico.

a) Procedencia de su ejecución.

Para la redacción del proyecto y su ejecución será preciso que previamente haya sido formulado y aprobado, el correspondiente Plan Parcial.

El proyecto de Urbanización se realizará en una sola fase para la totalidad del ámbito territorial afectado por el presente Plan Parcial. Todo ello con independencia del Plan de Etapas que se establezca al respecto dentro de este documento.

b) Documentación.

Los proyectos de urbanización, de acuerdo con lo previsto en el artículo 69 del vigente Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, contendrán los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva de las características de las obras.
2. Planos de Información y de Situación en relación con el conjunto urbano.
3. Planos de Proyecto y de Detalle.
4. Pliegos de Condiciones Técnicas y de Condiciones Económico-administrativas de las obras y servicios.

Queda exceptuada la necesidad del Pliego de Condiciones Económico-administrativas cuando las obras de urbanización se ejecuten por el sistema de

compensación en terrenos de un sólo propietario.

5. Mediciones.

6. Cuadros de precios descompuestos.

7. Presupuesto.

Las obras de urbanización que se describirán en la memoria, serán las siguientes (artículo 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo):

1. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

2. Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.

3. Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.

4. Red de distribución de energía eléctrica.

5. Red de alumbrado público.

6. Jardinería en el sistema de espacios libres.

7. Las de canalización telefónica, gas, tratamiento de basuras y cualquiera otra que fuera necesaria siempre que las mismas fueran precedentes.

En cualquier caso, los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del municipio y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

c) Tramitación.

Los proyectos de urbanización serán redactados por la Junta de Compensación en el caso de que se cumpla el Sistema de Compensación como Gestión del Plan, o por la propiedad cuando se trate de un sólo propietario. En su defecto serán redactados de oficio por la Administración actuante.

Para su tramitación se estará a lo dispuesto en el artículo 141 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

d) Requisitos mínimos.

Cada clase de obras ó servicios previstos en los Proyectos de Urbanización constituirá un capítulo independiente que contendrá los documentos previstos en el apartado b) del presente artículo.

Los servicios urbanos previstos en el referido apartado b) se registrarán por los siguientes requisitos mínimos:

d.1. Abastecimiento de Agua.

Se indicará la procedencia del agua, justificándose en todo caso los aforos y análisis, la presión de abastecimiento y las previsiones mínimas para el caudal de abastecimiento.

Será necesario demostrar por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal suficiente; bien sea de red municipal, de particular o de manantial propio.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 5.2.2 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Alcalá de Henares, el consumo medio diario estimado no será inferior a 200 Lts./Hb./dia.

El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por el coeficiente 1.7.

Los diámetros mínimos para tuberías según los distintos servicios a prestar y los materiales de su composición, así como de las previsiones que sirvan, estarán de acuerdo con las vigentes N.T. de Abastecimiento de Agua y con lo estipulado en el artículo 5.2 de las Normas Subsidiarias vigentes. Asimismo, serán debidamente justificadas por los cálculos técnicos precisos elaborados en el Proyecto de Urbanización.

d.2. Red de Alcantarillado para evacuación de Aguas Pluviales y Residuales.

Se exigirá en todo caso una red de alcantarillado unitario. No obstante, si por las características del terreno fuera necesario implantar el sistema separativo, deberá ser justificado convenientemente por los técnicos redactores del Proyecto.

Las aguas residuales verterán a los colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales.

No se permitira el uso de fosas septicas como elemento sustitutivo de la Red de Evacuacion de Aguas Residuales.

Los proyectos de dicha red, estarán sujetos a las siguientes condiciones minimas:

1. La velocidad del agua a sección llena estará comprendida entre 0.35 y 3.00 m/s.

2. Cámaras de descarga automática en cabecera con capacidad de 0.5 m³ para las redes de alcantarillado donde la velocidad sea < 0.3 m/s. En el caso de que la velocidad sea superior o igual a 0.35m/s, no será necesario la instalación de cámaras de descarga.

3. Pozos de registro visitables en cambios de dirección, de rasante, y, de alineaciones rectas a distancias no superiores a 50.00 m.

4. Tuberías de hormigón centrifugado para tuberías con sección menor o igual a 0.60 m. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.

5. Sección mínima de tubería 0.30 m., siempre que las velocidades no sean inferiores a 0.35m/s.

6. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

7. Las pendientes minimas en los ramales iniciales serán del 1%, determinandose en los demás de acuerdo con los caudales previstos y la cota de acometida general, no descendiendo su velocidad en cualquier caso a menos de 0.50 m/seg.

8. Para el cálculo de la red de alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras, el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua. Para los caudales de agua de lluvia se partirá de las curvas facilitadas por el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en función del período de retorno y del tiempo de concentración.

En todo caso, a los caudales obtenidos, se les aplicarán los coeficientes de escorrentía cuyos valores mínimos serán los siguientes:

- a) Zonas de equipamiento 0.6
- b) Zonas de edificación Industrial ... 0.4
- c) Zonas de Parques y Jardines 0.1

9. En todo lo no especificado anteriormente se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 de las vigentes Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares, que establece en sus diferentes apartados:

"5.3.1.- Se exigirá en todos los casos una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta igual o inferior a las 12 viviendas por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

5.3.2.- Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento en las depuradoras municipales. En los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a una vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

5.3.3.- Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas en el suelo urbano y urbanizable.

5.3.4.- Los proyectos de la red estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- a) Velocidad de agua a sección llena: 0,50 - 3,00 m/s.
- b) Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m³ para las alcantarillas de diámetro igual o menor a 0,3m y de 1m³ como mínimo para los restantes.
- c) Pozos de registro visitables en cambio de alineación y de rasante, así como en los entronques de ramales y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50m.
- d) Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60m de diámetro, y de hormigón armado para secciones mayores.
- e) Sección mínima de alcantarilla de 0,20m.
- f) Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

Condiciones de vertido.

5.3.5.- Todas las urbanizaciones, fábricas y demás edificaciones que efectúan vertidos a un cauce público estarán dotadas de estación depuradora, salvo que puedan justificar el cumplimiento de los mínimos aludidos en el art. 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

5.3.6.- En suelo no urbanizable, cuando el vertido sea de un volumen inferior a 5m³/día podrá ser sustituida la estación depuradora por una fosa séptica que cumpla los mínimos dimensionales dados en 5.3.15.

5.3.7.- El efluente cumplirá en todos casos los límites de toxicidad marcados en el art. 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1961.

5.3.8.- En los vertidos industriales el efluente que llegue a la estación depuradora municipal no podrá superar los siguientes parámetros:

- Cobre 1mg/l

- Cianuro 1-2mg/1
- Cromo 3mg/1
- Niquel 3mg/1
- Zinc 5mg/1
- Metales no
féricos 10mg/1

Quedan igualmente prohibidos los vertidos de aceites y grasas, productos tóxicos e inhibidores biológicos. La temperatura de los vertidos no sobrepasará los 25°C y su pH estará comprendido entre 6 y 9.

5.3.9.- Todas las urbanizaciones, polígonos e industrias en general que viertan a cauces públicos vendrán acompañadas de proyecto de depuración en que conste:

- a) Caudal del efluente.
- b) Sustancias químicas vertidas.
- c) Grado de depuración conseguido.
- d) Sistema de depuración empleado.
- e) Punto de vertido.
- f) Caudal mínimo del estiaje del cauce público en dicho punto.
- g) En caso de industria, su número conforme a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

5.3.10.- a) A los efectos del apartado anterior, en las viviendas se considerarán los siguientes parámetros-base en vertido diario:

- DB05: 60 grs/hab./día
- Sólidos en suspensión 90 grs/hab./día

b) El número de habitantes considerados a los efectos del cálculo será:

- El resultado de multiplicar por cuatro el número de viviendas.

5.3.11.- Sin perjuicio del cumplimiento del apartado 5.3.5. el afluente cumplirá las siguientes condiciones:

- a) DB05: 30p.p.m. máximo
- b) SS: 60p.p.m. máximo

c) Cloro libre 1,5p.p.m. máximo

5.3.12.- A los efectos del apartado 5.3.9. salvo que se justifique debidamente un cifra distinta, se considerará como "caudal mínimo en estiaje del cauce público al que se vierta el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$C = 1,5 S.$$

(Donde C es al caudal en litros/segundos y S es la cuenca de vertido en Kms².)

5.3.13.- Sin perjuicio del cumplimiento del apartado 5.3.5. y del 5.3.11. no se podrá verter por encima de lo siguiente, referido al caudal mínimo en estiaje:

Caudal	Hasta 10l/seg.	10-100 l/seg.	100-1.000 l/seg.	más de 1.000 l/seg.
DBO5	24p.p.m.	16p.p.m.	10p.p.m.	7p.p.m.
SS	48p.p.m.	32p.p.m.	20p.p.m.	14p.p.m.

5.3.14.- Asimismo deberán cumplirse los parámetros de la table adjunta.

Concentración de oligoelementos en el efluente:

$$C_{mx} \leq K \frac{\text{Caudal mínimo de estiaje}}{\text{Caudal máximo de vertido}}$$

Donde C_{mx} es la concentración máxima de vertido en p.p.m.; K es la concentración máxima admisible de los distintos oligoelementos en razón a su toxicidad en p.p.m., obtenida del artículo 17 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas:

Valores de K:

Pb	0,1	p.p.m.
As	0,2	p.p.m.
Se	0,05	p.p.m.
Cr hexavalente	0,05	p.p.m.
Cn	0,01	p.p.m.

Fl	1,5	p.p.m.
Cu	0,05	p.p.m.
Fe	0,1	p.p.m.
Mn	0,05	p.p.m.
Fenol	0,001	p.p.m.

5.3.15.- a) Las fosas sépticas estarán a lo dispuesto en las Normas Provisionales para el proyecto y ejecución de estaciones depuradoras aprobadas por resolución de 23 de abril de 1969 y en particular:

b) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 ls/usuario cuando sólo viertan a ella aguas fecales de 500 ls/usuario en otros usos.

c) Sobre la dimensión en altura que se precise, según lo anterior, deberán añadirse:

a- 10cms. en el fondo para depósito de cienos.

b- 20cms. en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

d) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de $1m^2$ en todo caso con un espesor mínimo de 1m.

e) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obra de fábrica y 20 personas en las prefabricadas.

f) Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enlucido impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3cms. de espesor.

g) Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25cms. cuando se trate de hormigón en masa, 15cms. para hormigón armado "in situ" y 10cms. cuando se utilicen piezas prefabricadas.

h) La fosa distará 5m. como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma.

i) La distancia mínima entre una fosa y un pozo de captación será de 40m. si la fosa se encuentra a una cota superior al pozo y de 25m. en caso

contrario. La distancia se medirá en horizontal. En cualquier caso esta distancia habrá de justificarse de acuerdo con la permeabilidad del terreno.

5.3.16.- La tubería de vertido, en los casos en que provenga de una estación depuradora, tendrá un pozo de registro en terreno de dominio público, situado antes del punto de vertido al cauce público.

5.3.17.- En casos de vertidos industriales, las condiciones anteriores van sin perjuicio de las que pueda imponer la Comisión Provincial de Servicios Técnicos u otros órganos competentes.

5.3.18.- A los efectos de vertido de humos a la atmósfera, se cumplirán los niveles de dispersión establecidos por el decreto de 6 de febrero de 1975 y disposiciones concordantes."

d.3. Red de Distribucion y Suministro de Energia Eléctrica.

El cálculo de las redes de B.T. se realizarán de acuerdo con los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 010, el grado de electrificación deseado para las viviendas u otros usos, y las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas.

El grado de electrificación máximo que se prevea en los edificios industriales se especificará obligatoriamente tanto en la Memoria del Proyecto como en los planos y documentos relacionados con la misma.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en las instrucciones antes citadas, y en el cálculo de redes se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad siguientes:

	ELECTRIFICACION
Nº DE ACOMETIDAS	MINIMA Y MEDIA.

DEL MISMO C.T.	COEFICIENTE DE SIMULTANEIDAD
1-2	1
3-4	0.95
5-6	0.90
7-8	0.85
9-10	0.80
10-11	0.75
13	0.70

Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán obligatoriamente subterráneas.

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona. Dichos centros deberán estar aislados, en todo su perímetro, de las edificaciones colindantes, de tal modo, que la separación entre cimientos y muros sea de 1.50 m. En todo caso será posible la ubicación de C.T. en zonas verdes públicas, siempre que estos sean subterráneos, y cumplan la separación antes mencionada entre cimientos y muros.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en el vigente Reglamento Electrotécnico así como las normativas que sobre el particular tenga establecida la Cia. suministradora y que no se opongan a lo aquí establecido. Asimismo, y en todo lo no especificado anteriormente, se estará a lo dispuesto en el Art. 5.4 de las vigentes N.S. de Alcalá de Henares, que establecen en sus diferentes apartados:

"5.4.1.- El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT 010 y en las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de las viviendas sociales, aprobadas por Orden de 24/11/76 (B.O.E. del 10 al 17 de diciembre de 1976), y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

5.4.2.- La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido

en dichas Normas, y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

Sectores residenciales.

Nº de acometidas conectadas	Coefficiente de simultaneidad
1	1
2	0,95
3	0,90
4	0,85
5	0,80
6	0,75
7	0,70

Sectores industriales.

Nº de parcelas suministradas desde el mismo Centro de Transformación.	Coefficiente de simultaneidad
1-2	1
3-4	0,95
5-6	0,90
7-8	0,85
9-10	0,80
11-12	0,75
13	0,70

5.4.3.- Las redes de distribución de energía eléctrica en baja tensión serán subterráneas.

5.4.4.- Los centros de transformación deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

5.4.5.- La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales, las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc., que aconseje la

dinámica urbana.

5.4.6.- Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos y Normas Tecnológicas vigentes, así como la normativa de la Compañía Suministradora de Energía que no se oponga a lo aquí establecido."

d.4. Alumbrado.

De acuerdo con lo establecido en el Art. 5.5 de las vigentes Normas Subsidiarias, el alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana e, incluso, potenciándose siempre que sea posible, sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales de acuerdo con los parámetros mínimos que se indican a continuación.

PARAMETROS	TRAFICO RODADO		PEATONAL	
	Adecuado conductores	Exigencias seguridad	Exigencias peatonales	Zonas exclusivas peatones
ILUMINACION	Recomendable 30 lux	12 lux	8 lux	5 lux
	Admisible 25 lux			
UNIFORMIDAD min./med.	1:3	1:3	1:4	1:6
DESLUMBRAMIENTO	SCO	SCO	NCO	NCO
TEMPERATURAS DE COLOR CORRELACIONADA	4.000 K	4.000 K	4.000 K	4.000 K

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos para el tráfico rodado debe realizarse de forma que se logre minimizar sus costes actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

Todo ello, exigirá la utilización de equipos de alta calidad, conductores que satisfagan las Normas UNE, soportes adecuadamente protegidos de la corrosión, luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su enrojecimiento, lámparas de alta eficacia, y larga vida media y reducida depreciación.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, la instalación se realizará de forma que se consigan unos costos de explotación bajos, y la vida económica prevista será superior a los 15 años.

En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionará inconvenientes al ciudadano ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

En cualquier caso las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como todas aquellas que, de forma específica le afecten.

d.5. Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de las soleras y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada corresponderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto.

Las aceras deberán estar encintadas y se utilizarán pavimentos enlosados de material resistente sobre solera de hormigón.

Las sendas peatonales irán ejecutadas con enlosados naturales, artificiales o simplemente terreno compactado y arena de río, debiendo dimensionarse dichas sendas de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos.

Los aparcamientos tendrán unas dimensiones mínimas de 2.20 por 4.50.

Los espacios libres destinados a juegos podrán ser pavimentados en una superficie no superior al 50% de la superficie total.

d.6. Jardinería y amueblamiento urbano.

En el ajardinamiento de espacios libres públicos serán obligatorias las plantaciones de arbolados, de las especies y porte adecuado.

El resto del amueblamiento urbano será acorde con las características estéticas de la zona.

3. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

3.1. CALIFICACION DEL SUELO

Se establecen dentro del ámbito del presente Plan las siguientes calificaciones:

1. Industrial
2. Equipamiento Público con las siguientes dotaciones:
 - a) Zona Deportiva.
 - b) Centros sociales y Comerciales.
3. Zonas Verdes.
4. Red viaria
5. Centros de Transformación.

3.2. CONDICIONES TECNICAS DE CARACTER GENERAL

Los Proyectos de Edificación o de Viario se ajustaran, en cuanto a su forma y contenido, a lo establecido en las disposiciones vigentes debiendo necesariamente ir suscritos por técnicos competentes y con el correspondiente visado colegial.

Las condiciones a que han de ajustarse las edificaciones son las específicas de las Ordenanzas de cada zona, completadas por las condiciones generales comunes.

Se establecen, con carácter general, las siguientes condiciones.

3.2.1. Condiciones respecto a las vías públicas.

3.2.1.1 Retranqueos.

La línea de fachada principal de las edificaciones dedicadas a industria deberá retranquearse seis metros al menos, en relación con el borde de la parcela en su línea paralela al viario, o,

10.00mts. respecto del eje del mismo. El retranqueo será el máximo de los dos valores.

En los casos de fachadas laterales de edificaciones a via pública el retranqueo mínimo será igual que el retranqueo en línea de fachada.

En edificaciones que den a zonas verdes, las construcciones deberán retranquearse sobre las líneas medianeras a zonas verdes públicas los 3.00mts. como si se tratase de edificaciones industriales aisladas.

Asimismo, el retranqueo mínimo de los fondos de las edificaciones en relación con el borde de parcela será siempre de 3,00 mts..

3.2.1.2 Accesos.

Todas las edificaciones tendrán posibilidad de acceso rodado en alguna de sus líneas de fachada .

3.2.2. Condiciones generales de volumen y edificación.

3.2.2.1 Alturas.

Para la medición de las alturas se establecen dos tipos de unidades: por el número de plantas y por distancia vertical.

No se contabilizarán a estos efectos las escaleras de acceso a terraza, chimeneas, o elementos necesarios para el uso de la industria. Si que se contabilizará en cuanto a altura, los espacios de semisótano sobre rasante.

Se permitirán las plantas bajas libres en las zonas no industriales, pero contabilizarán en el número de plantas, sea cual fuere su uso.

La altura máxima de edificación industrial y en edificaciones de carácter público o privado, se regirán por las establecidas en las Ordenanzas de Zona correspondientes.

No se permitirán edificaciones por encima de altura máxima salvo en los casos de las edificaciones de carácter público que requieran unas

instalaciones especiales relativas a maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire y caja de escaleras, en las que se fijan como topes máximos las inscritas en el plano de 45º desde la altura máxima.

Se establecen como altura máxima para los edificios dedicados a industria un máximo de 9,00 metros a cara inferior de alero ó, pie de cercha ó pórtico desde cualquier punto de la edificación en contacto con el terreno.

Se establece como altura máxima para edificios de equipo dos (2) plantas sobre rasante, o 6.00mts.

3.2.2.2 Sótanos y Semisótanos.

La altura libre mínima para semisótanos no será nunca inferior a los 2.25 metros.

Se permitirán como máximo los sótanos con una (1) planta y cota no inferior a los tres (3) metros bajo la rasante de la acera o terreno, en aquellas edificaciones de naturaleza industrial o de equipamiento.

3.2.2.3 Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre sector permitida, de acuerdo con lo establecido en las vigentes Normas Subsidiarias, es de 1.91 m³/m².

Se computarán, a los efectos de superficie edificable, los correspondientes a los cuerpos volados, las terrazas y balcones cerrados.

No computarán a estos efectos, los sótanos, semisótanos y edificaciones fuera de altura cuyo uso esté ligado con el aparcamiento de coches, almacenes, o instalaciones propias del edificio, las cuales se concretarán en este último caso con alguno de los siguientes: cuarto de calderas, acondicionamiento de aire, cuartos de bombeo, maquinaria de ascensores y cuartos de basura y contadores.

3.2.2.4 Patios.

Se permitirán los patios de interiores de

parcela en las edificaciones correspondientes a las dotaciones de equipo.

Estos patios habrán de cumplir las especificaciones reguladas por las Normas 5.1.4. y 5.1.5. de las Normas de Técnicas de Diseño y Calidad de viviendas sociales.

Todos los patios interiores dispondrán de acceso.

3.2.2.5 Portales.

En los edificios de equipo los portales tendrán un ancho mínimo de tres (3) metros desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor. El hueco de entrada será como mínimo de dos (2) metros de luz.

3.2.2.6 Cuerpos volados.

Se permitirán los cuerpos volados cerrados siempre que se mantengan dentro de la línea de edificación. Su superficie edificada computará a los efectos previstos en el apartado 3.2.2.3 de estas Ordenanzas.

3.2.2.7 Terrazas.

No se permitirán terrazas que sobresalgan de la alineación de fachada. A los efectos previstos en el apartado 3.2.2.3 de estas Ordenanzas, las terrazas abiertas no computaran superficie edificable.

3.2.2.8 Escaparates.

En los comercios en planta baja se permitirá sobresalir los escaparates sobre la línea de edificación en un máximo de quince (15) centímetros.

3.2.2.9 Marquesinas.

Se permitirán marquesinas en las plantas bajas de los edificios con un ancho que nunca podrá sobrepasar sobre la alineación de fachada el 25% correspondiente a la acera.

3.2.2.10 Protecciones y Vallados.

Las terrazas, balcones, ventanas y escaleras, deberán estar protegidas convenientemente por antepechos, barandillas o similares.

Las parcelas correspondientes a edificios industriales deberán ser cercadas por vallado en todos sus límites no debiendo estos sobrepasar los dos (2) metros de altura máxima en las fachadas a viario y los dos metros y medio (2.50) en el resto de sus lindes. Estos vallados, deberán ser de material duradero y resistente.

3.2.2.11 Aparatos Elevadores.

Solo será de obligación la instalación de aparatos elevadores en edificios de más de tres plantas.

3.2.2.12 Instalaciones.

Las instalaciones de calefacción, agua caliente, teléfono, acondicionamiento de aire y antena de televisión con sus correspondientes accesorios deberán cumplir los mínimos establecidos en las Normativas vigentes, no pudiendo en ningún caso ser peligrosas o molestas para el vecindario.

3.2.2.13 Materiales a emplear en la edificación.

Los materiales a emplear en la construcción de edificios industriales o de equipo serán preferentemente los naturales de la zona, (ladrillo visto, enfoscados, etc. en lo referente a fachadas) y se estará a lo dispuesto en el Capítulo 6 apartado 6.11.6 -g) de las vigentes Normas Subsidiarias en lo referente a cubiertas (materiales de cubrición), que establece:

"Se acabarán preferentemente con teja cerámica curva y siempre que la forma, color y textura sean coherentes con el entorno, pueden admitirse teja plana, tejas de hormigón y fibrocementos en tonos terrosos y rojizos así como chapas lacadas o coloreadas en tonos análogos.

Se prohíben las pizarras azules y grises, los

bituminosos continuos y por piezas análogas a las pizarras así como chapas y fibrocementos no coloreados.

Los canalones vistos serán metálicos así como las bajantes que en los 2 mts. inferiores se realizarán de fundición o acero."

3.2.3. Condiciones generales en Areas de Interés Arqueológico.

De acuerdo con los planos de localización de zonas de interés arqueológico, esta se encuentra ubicada dentro de la denominada Area C, esta zona no presenta ningún interés especial, y para la realización de cualquier tipo de trabajo no será necesaria la realización de ninguna de prospección arqueológica previa.

En cuanto a las Normas de Actuación y Protección se estará a lo establecido anteriormente (no será necesaria ninguna prospección arqueológica), siempre y cuando el Tecnico Municipal, entienda que cualquier intervención en la zona objeto de este trabajo, no merece la atención necesaria para que se proceda a dicha prospección.

3.3. CONDICIONES DE USO.

A los efectos del presente Plan Parcial y de estas Ordenanzas, se consideran los siguientes usos de carácter general.

1. Industrial.
2. Equipamiento Público.
3. Zonas verdes.
4. Red viaria.
5. Centros de Transformación.

Asimismo, se prevén los siguientes usos pormenorizados para cada uno de los usos generales anteriormente denotados.

- 1.1. Edificación industrial aislada.
- 2.1. Vivienda unifamiliar al servicio de la industria.
- 3.1. Equipamiento Comercial.
- 3.2. Equipamiento Social.
- 3.3. Equipamiento Deportivo.
- 4.1. Espacios Libres Públicos.
 - a) Jardines.
- 4.2. Espacios Libres Privados.
 - a) Jardines.
- 5.1. Garajes y Aparcamientos.
- 5.2. Calles.
- 6.1. Centros de Transformación.

3.3.1. Industria.

3.3.1.1. Conceptos y características.

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, incluyendo el envasado, transporte y distribución. Se incluyen dentro de esta definición los "almacenes", comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas ó productos manufacturados, sin servicio de venta directa al público.

3.3.1.2. Tipologías.

Se establecen como tipología característica la edificación industrial aislada.

3.3.2. Vivienda.

3.3.2.1. Conceptos y características.

Se entiende por vivienda todo edificio cuyo destino sea para residencia familiar.

A los efectos del presente Plan Parcial solo se permitirá la vivienda unifamiliar al servicio de la industria a la cual sirve.

3.3.2.2. Tipologías.

Se establecen como tipología única la vivienda aislada, integrada dentro de la unidad industrial a la cual sirve.

3.3.3. Comercios.

3.3.3.1. Concepto

Es el uso que corresponde a locales de servicio público cuyo destino es el de compra-venta de mercancías que podrán ser las que se relacionan a continuación.

- Alimentación.
- Vestido, tocado y calzado.
- Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
- Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos.
- Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
- Papel y artes gráficas, material de oficina, lotería y tabaco.
- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, musicales, y aparatos electrodomésticos.
- Artículos de regalo y artesanales.

3.3.3.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Edificios exclusivos con altura máxima de dos plantas, a ubicar, en su caso, en las zonas de Equipamiento Público.

b) Edificios con diversidad de usos con altura máxima de dos plantas, a localizar en la Zona Industrial. La superficie dedicada a este uso dentro de la edificación general no podrá exceder de 200 m² contruidos.

c) En la Zona Comercial cada local comercial no superará los 500m² de superficie.

3.3.3.3. Accesos.

Los locales comerciales tendrán que tener posibilidad de acceso rodado directo para el suministro de las mercancías, no pudiendo realizarse por vía principal según las categorías definidas en el correspondiente plano de jerarquización del viario del Plan.

3.3.3.4. Condiciones de los Locales

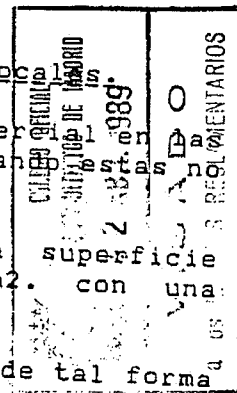
a) No se permitirá el uso comercial en edificaciones exclusivas, siempre y cuando éstas no estén situadas en la zona de Equipamiento.

b) En edificios exentos la superficie mínima de la parcela será de 2.500 m². con una edificabilidad máxima de 2.40 m³/m².

c) El tráfico deberá incidir de tal forma que no sea superior al diseño previsto en la estructura viaria.

d) La altura libre mínima en planta baja no será inferior a los tres (3) metros.

e) Los locales deberán poseer los correspondientes servicios en la proporción que a continuación se fija.



SUPERFICIE
EDIFICADA

Nº DE SERVICIOS
(CABALLEROS + SEÑORAS)

HASTA 100 m²

DE 100 A 200 a2	4
DE 200 A 300 a2	6
DE 300 A 500 a2	8

Los servicios minimos serán:

1. Servicio para Señoras.

- a) Lavabo.
- b) 2 Retretes independientes.

2. Servicio para Caballeros.

- a) Lavabo.
- b) Urinario.
- c) 1 Retrete independiente.

f) Las escaleras interiores de los locales que sean de uso público tendrán un ancho mínimo de 1.50 metros.

Las que sirvan para el servicio del personal exclusivamente serán como mínimo de 1.00 metros de ancho.

g) El nivel sonoro no sobrepasará los 65 dB. entre las 8 y 22 horas, y los 45 dB. entre las 22 y 8 horas.

h) La luz y ventilación podrá ser natural o artificial.

i) Las estructuras portantes de los edificios serán resistentes a un fuego tipo de tres horas de duración, no obstante se estará a lo dispuesto en la Norma NBE-CPI-81 y sus modificaciones.

3.3.4. Equipamiento Social.

3.3.4.1. Concepto.

Son los espacios y edificaciones destinadas exclusivamente para dar cabida a actividades de

carácter social, con los siguientes usos:

- Espectáculos
- Reunión y Recreo
- Cultural
- Sanitario

3.3.4.2. Accesos.

Todas las edificaciones encuadrables dentro de este equipamiento tendrán necesariamente un acceso rodado desde la calle.

3.3.4.3. Condiciones Generales.

Todas las edificaciones tendrán un carácter público sin fines lucrativos de ningún tipo.

La edificabilidad máxima sobre parcela no superará los 2,40 m³/m².

3.3.5. Equipamiento Deportivo.

3.3.5.1. Concepto.

Son las edificaciones destinadas a uso deportivo de utilización pública.

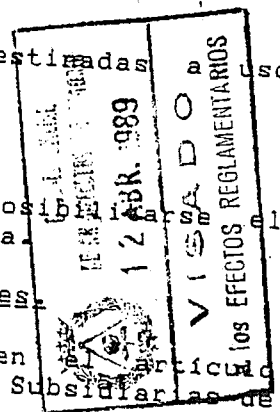
3.3.5.2. Accesos.

Deberán necesariamente poseer un acceso directamente desde la vía pública.

3.3.5.3. Condiciones Generales.

Se estará a lo establecido en el artículo 6.18.3., apartado b), de las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares, que establece:

- "b) Grado 2º: Vendra dado por la aplicación de las limitaciones siguientes:
1. Altura máxima: 2 plantas o 6 metros.
 2. Ocupación máxima sobre parcela: 20%
 3. Edificabilidad máxima sobre parcela: 0,5 m³/m².
 4. Para zona situada al Suroeste del polígono 43 regirán las condiciones de ocupación y volumen existentes admitiéndose una superficie máxima edificable en entreplantas del 25% de la existente en planta baja."



La edificabilidad máxima será de 0,50 m3/m2.

3.3.6. Zonas Verdes.

a) Concepto.

Se entiende por zonas verdes aquellas zonas cuyo uso primordial sea el de esparcimiento y se sitúen en zonas al aire libre.

Se establecen dos categorías según el uso, es decir, público o privado.

3.3.6.1. Espacios Libres Públicos.

a) Concepto.

Son los espacios libres de carácter, dominio y uso público.

b) Condiciones.

Se establece un area o zona de carácter general:

1. Jardines.

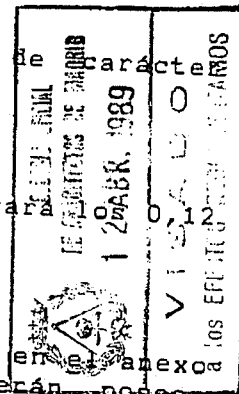
La edificabilidad no sobrepasará 0,50 m3/m2.

b.1. Jardines.

De acuerdo con lo establecido en el anexo del vigente Reglamento de Planeamiento deberán poseer las siguientes condiciones:

- Presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo, dentro de sus límites y en alguno de sus puntos.
- Poseer condiciones apropiadas para la plantación de espacios vegetales.
- Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

3.3.6.2. Espacios Libres Privados.



a) Concepto.

Son los espacios incorporados a zonas industriales o de equipamiento y con carácter, dominio y uso privado.

b) Condiciones.

Se establecen las siguientes situaciones:

1. En parcela.

2. En manzana.

b.1. En parcela.

1. Sobre las parcelas de uso industrial se deberán disponer zonas ajardinadas en un porcentaje no menor al 15% de las mismas.

Estas superficies podrán adicionarse en zonas comunes a varias parcelas de una misma manzana.

Deberán necesariamente poseer condiciones para las plantaciones vegetales y tener garantizado su soleamiento al menos en 2 horas en la época invernal.

2. Sobre las parcelas de equipo se podrán disponer dichas áreas de ajardinamiento siempre que así se disponga explícitamente para cada uso en estas ordenanzas.

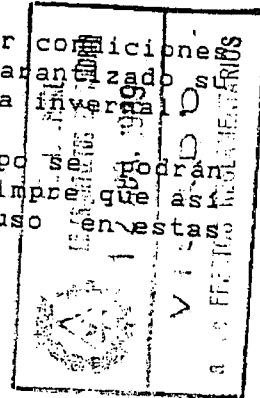
3.3.7. Garajes y Aparcamientos.

a) Concepto.

Se denomina Garaje-Aparcamiento a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase.

b) Número de plazas.

De acuerdo con lo establecido en el anexo del vigente Reglamento de Planeamiento, se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas previstas en el Plan.



c) Condiciones.

Las plazas tendrán una superficie mínima de 2,20 por 4,50 metros.

La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.

Del total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial se reservará un 2%, como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie mínima de 3,30 por 4,50 metros.

d) Garaje-Aparcamiento Situados en Edificios.

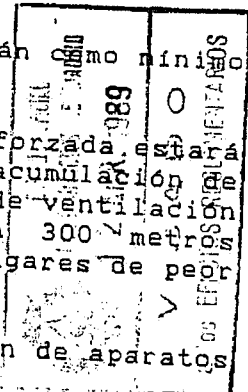
Deberán poseer una altura libre mínima de 2,20 metros.

Los garajes en edificios tanto de Equipamiento como Industriales deberán poseer un acceso mínimo de 3 metros.

Las escaleras de acceso tendrán como mínimo un ancho de 1 metro.

La ventilación natural o forzada, estará proyectada de tal forma que se impida la acumulación de gases nocivos, disponiéndose en los casos de ventilación forzada, de un detector de CO por cada 300 metros cuadrados de local, colocandolos en los lugares de peor ventilación.

Será obligatoria la instalación de aparatos contra incendios.



3.3.8. Calles.

a) Concepto.

Espacio destinado al uso de vehículos, peatones o ambos a la vez.

b) Condiciones.

La red viaria para vehículos reunirá las condiciones generales expuestas en el apartado d.5.) del capítulo 2.1.5. de estas ordenanzas.

La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible con las áreas colindantes, en especial facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3.3.9. Centros de Transformación (C.T.).

Los Centros de Transformación que sea necesario ubicar en el polígono, estarán preferentemente enterrados y situados en espacio privado.

Si por razones de nivel freático o cualquier otra causa de fuerza mayor, se ubicasen sobre rasante, estos cumplirán las siguientes condiciones de edificación:

- a) Estéticas..... iguales a las del polígono, y en caso de ser prefabricados estos serán del tipo ORMAZABAL, CABIMATAL ó similar.
- b) Retranqueos a Calle..... 0,00 mts.
- c) Retranqueos a Medianería. 1,50 mts.
- d) Alturas..... Una planta (3,50 mts).
- e) Ocupación 70%
- f) Edificabilidad 2,10 m3/m2

3.4. CONDICIONES GENERALES HIGIENICAS Y ESTETICAS.

3.4.1. Condiciones Higiénicas.

Las viviendas anexas a la Edificación Industrial deberán cumplir con carácter general las siguientes condiciones:

a) No se permiten estancias vivideras en sótanos.

b) El tamaño mínimo de las habitaciones, siempre que estas sean independientes será:

Cocina	6 m ²
Comedor-Estar	16 m ²
Dormitorio doble	10 m ²
Dormitorio sencillo	6 m ²
Cuarto de Baño	2 m ²

c) Las habitaciones vivideras tendrán necesariamente ventilación y luces directas.

d) Serán preceptivas la instalación de agua fría y caliente, alumbrado eléctrico y el Kg global de la edificación cumplirá lo exigido en la Norma NBE-CT-79 para la zona en estudio.

e) Se instalará, al menos, un cuarto de baño que estará compuesto de inodoro, lavabo y ducha.

En la cocina será obligatorio, al menos, la instalación de un fregadero y un lavadero.

El cierre de los aparatos sanitarios será siempre hidráulico con sifones registrables y fácilmente accesibles.

f) Se permite el empleo de conductos de ventilación, tipo Shunt, para cuartos de baño y semisótanos. Estarán comunicados, necesariamente, al exterior.

3.4.2. Condiciones Estéticas.

Las edificaciones habrán de adaptarse a lo dispuesto en el artículo 73 de la vigente Ley del Suelo.

En las cubiertas se permite la teja árabe o similar y la teja de cemento, ajustándose a lo dispuesto en el capítulo 6 apartado 6.11.6 -g) de las vigentes Normas Subsidiarias en lo referente a cubiertas (materiales de cubrición); definido en el artículo 3.2.2.13 de las presentes Ordenanzas.

Las fachadas podrán ser enfoscadas en colores blancos o con tonalidades neutras u ocres. Se permitirá, asimismo, el ladrillo visto. El resto de los materiales quedan exceptuados pudiéndose, no obstante, realizar en otros de los expresamente permitidos, siempre que rijan la normativa explicitada en el párrafo 1º de este artículo.

4. ORDENANZAS DE ZONA.

Con objeto de la regulación de la edificación y los usos del suelo en los terrenos objeto del Plan, se establecen las siguientes zonas:

- ZONA INDUSTRIAL.
- ZONA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO.
- ZONAS VERDES PUBLICAS.
- CENTRO DE TRANSFORMACION.

4.1. Zona Industrial.

Comprende las zonas destinadas a la edificación industrial en parcela individual.

4.1.1. Condiciones de la edificación.

4.1.1.1. Parámetros constructivos.

Se establecen las siguientes limitaciones:

- a) Parcela mínima..... 2.500 m².
- b) Ocupación máxima en parcela..... 50%
- c) Edificabilidad máxima sobre parcela.... ~~2,35 m²~~ *0,712 m² (ed. Pub. Ind)*
- d) Altura máxima sobre rasante..... ~~9 a 13 plantas~~ *12 m. III plantas (ed. Pub. Ind)*

4.1.1.2. Alineaciones y rasantes.

Las definidas en el Plano Correspondiente.

4.1.1.3. Retranqueos.

Las edificaciones quedarán separadas de los linderos de parcela por los siguientes retranqueos mínimos:

- a) Sobre línea de fachada a calle..... 6,00 m
- b) Sobre línea de fachada a eje de calle10,00 m
- c) Sobre línea medianera a parcela colindante. 3,00 m
- d) Sobre línea de fondo de parcela 3,00 m

4.1.1.4. Alturas.

La altura máxima a cara inferior de alero o pie de cercha, medida en el punto medio de cada fachada en su intersección con el terreno, será de nueve metros (9,00 m).

La altura mínima de plantas será de 3,00 metros.

4.1.1.5. Cerramientos.

La altura máxima de cerramientos en fábrica será de dos (2,00) metros a excepción de la fachada que no podrá sobrepasar de un metro (1,00 m) de altura, autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o protecciones diáfanos, estéticamente admisibles.

4.1.1.6. Espacios libres.

Deberán arbolarse y ajardinarse al menos en un 50% de su superficie.

4.1.2. Condiciones de uso.

4.1.2.1. Industria Aislada.

Como uso característico, que representará, como mínimo, un 80% del total construido.

Para el resto de los usos se estará a lo dispuesto en el cuadro de aprovechamientos máximos admisibles en cada zona de suelo urbanizable.

4.1.2.2. Garaje-Aparcamiento.

Se deberá prever una plaza por cada 100 m² construidos. Podrán estar en sótanos o semisótanos, debiendo tener acceso desde la zona libre de la parcela.

Se podrán edificar en edificio exclusivo sobre parcela, contabilizandose en este caso la edificabilidad consumida. Tendrán asimismo acceso desde el espacio libre de la parcela.

4.2. Zona de Equipamiento Público.

Comprende la zona destinada a alojar equipamiento público de naturaleza comercial y social.

4.2.1. Condiciones de la Edificación para los Equipamientos Social y Comercial.

4.2.1.1. Parámetros Constructivos.

Se establecen las siguientes limitaciones:

- a) Parcela mínima la existente
- b) Edificabilidad máxima sobre parcela 2,40 m³/m².
- c) Nº máximo de plantas Dos

4.2.1.2. Alineaciones y Rasantes.

Las definidas en el plano correspondiente.

4.2.1.3. Retranqueos.

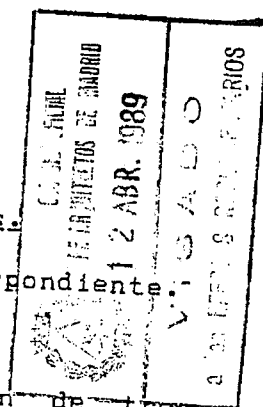
Los retranqueos mínimos serán de tres metros en relación con todos los bordes de parcela.

No obstante, la edificación comercial podrá alinearse, en su línea de fachada al público, con el viario de acceso sin retranqueo alguno.

4.2.1.4. Condiciones Especiales.

La utilización de las edificaciones será estrictamente comercial, permitiéndose las actividades de almacenamiento siempre que estas están ligadas a la propia actividad comercial.

En el caso de edificación Comercial en la zona Industrial, esta tendrá los mismos parámetros



constructivos que en el industrial.

4.2.1.5. Alturas.

La altura máxima permitida para tales edificaciones será de 6,30 m, obligando una altura mínima de 3,00 m para la planta baja.

4.2.1.6. Cerramientos.

Los cerramientos de las edificaciones comerciales serán similares a los establecidos para las parcelas industriales.

4.3. Zona Deportiva.

Comprende la zona destinada a usos deportivos de naturaleza pública.

4.3.1. Condiciones de la edificación.

Se establecen las siguientes limitaciones:

- a) Parcela mínima..... la existente
- b) E. máxima s/parcela..... 0,50 m³/m²
- c) Nº máximo de plantas..... Dos ó 9 mts.

4.3.2. Retranqueos.

El retranqueo mínimo a linderos será de 3 metros. Quedan exceptuadas las edificaciones en esquina a las que se les admitirá adosarse al lindero.

4.3.3. Aparcamientos.

Deberá preverse una plaza de aparcamiento capaz de albergar una plaza por cada 100 m² de edificación

4.3.4. Zonas libres.

Las zonas no ocupadas por las edificaciones y aparcamiento deberán estar ajardinadas al menos en un 75%

4.3.5. Condiciones de uso.

Las establecidas con caracter genérico para los equipamientos comerciales en el apartado 3.3.3., para equipamiento social en el apartado 3.3.4. y para equipamiento deportivo en el apartado 3.3.5., todos ellos incluidos en estas Ordenanzas.

4.3.6. Accesos.

Se deberán disponer accesos específicos para vehículos directamente desde el viario.

4.4 Zonas Verdes Públicas.

Comprende las zonas y espacios libres de uso público, asociados a las cesiones de Sistemas Generales y de Sistemas Interiores dentro del ambito espacial del presente Plan Parcial.

4.4.1 Condiciones de Volumen.

El volumen maximo construido no sobrepasará los 0,12 m3/m2 de edificabilidad.

4.4.2 Condiciones de Uso.

Las establecidas en el articulo 3.3.6. de las presentes Ordenanzas.

4.5 Centros de Transformación.

Comprende esta zona el espacio privado destinado a centro de transformación del poligono.

4.5.1 Condiciones de Volumen.

El volumen maximo construido no será superior a 2,10 m3/m2.

4.5.2 Condiciones de Uso.

Serán las establecidas en el artículo 3.3.9. de las presentes Ordenanzas.

4.5.3 Resumen General de Ordenanzas de Zona.

ZONA INDUSTRIAL (IJ1XZ)

TIPOLOGIA	Aislada
PARCELA MINIMA	2,500,00 m ²
OCUPACION MAXIMA	50 %
EDIFICABILIDAD MAXIMA	2,85 m ³ /m ²
ALTURA MAXIMA	9,00 m ó 3 pl.
RETRANQUEOS A:	
LINEA DE FACHADA	6,00 m
EJE DE CALLE	10,00 m
LATERALES Y FONDO	3,00 m

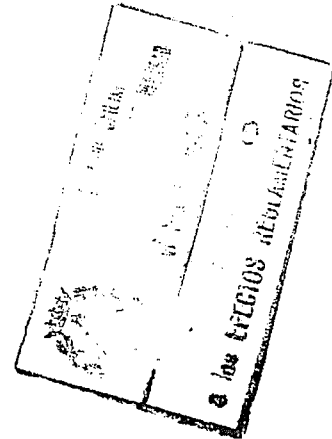
EQUIPAMIENTO PUBLICO

ZONA SOCIO-COMERCIAL

PARCELA MINIMA	1a existente
OCUPACION MAXIMA	50 %
EDIFICABILIDAD MAXIMA	2,40 m ³ /m ²
ALTURA MAXIMA	6,30 m ó 2 pl.
RETRANQUEO A:	
CALLE	a linea
LATERALES Y FONDO	3,00 m

ZONA DEPORTIVA

PARCELA MINIMA	1a existente
OCUPACION MAXIMA	20 %
EDIFICABILIDAD MAXIMA	0,5 m ³ /m ²
ALTURA MAXIMA	9,00 m ó 2 pl.
RETRANQUEO A:	
CALLE	a linea
LATERALES Y FONDO	3,00 m



ESPACIOS LIBRES

OCUPACION MAXIMA 1%

EDIFICABILIDAD MAXIMA 0,12 m³/m².

ALTURA MAXIMA 3,00 ó 1 pl.

CENTRO TRANSFORMACION

PARCELA MINIMA la existente

OCUPACION MAXIMA 70 %

EDIFICABILIDAD MAXIMA 2,1 m³/m²

ALTURA MAXIMA 3,50 m ó 1 pl.

RETRANQUO A:

CALLE a linea

LATERALES Y FONDO 1,5 m

5. CUADRO RESUMEN DE CESIONES.

5.1. SISTEMAS GENERALES (SG).

- SUPERFICIE TOTAL DEL POLIGONO.....	216.420,00 m ²
- ESPACIOS LIBRES	21.642,00 m ²

TOTAL SISTEMAS GENERALES.....	21.642,00 m ²

5.2. SISTEMAS INTERIORES (SI).

- SUPERFICIE RESTANTE DEL POLIGONO.....	194.778,00 m ²
1) ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRES	19.478,00 m ²
2) EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	3.896,00 m ²
3) EQUIPAMIENTO SOCIAL	1.948,00 m ²
4) EQUIPAMIENTO COMERCIAL	1.948,00 m ²
5) VIALES INTERIORES	27.969,00 m ²

TOTAL SISTEMAS INTERIORES	55.239,00 m ²

6. CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTO.

6.1. CALCULO APROVECHAMIENTO S.G.

Sup. Sector	Edificabilidad	Coef. uso	Coef. sit.	AM Sector	A. Sector
216.420,00	0,48 m ² /m ²	0,666	0,75	0,2398 UA/m ²	51.898 UA
Total Industrial					1.177.945 UA
Total Urbanizable					2.020.606 UA

6.1.1. PORCENTAJE DE COMPENSACION DEL SUELO INDUSTRIAL.

$$\frac{1.177.945}{2.020.606} = 58,30\%$$

6.1.2. SUPERFICIE Y UA A COMPENSAR DE SISTEMAS GENERALES

$$438.400 \text{ m}^2 \times 0,2852 \text{ UA/m}^2 \text{ (AM suelo total)} = 125.031 \text{ UA}$$

$$125.031 \text{ UA} \times 58,3\% = 72.893 \text{ UA} \text{ - a compensar por suelo industrial}$$

6.1.3. PORCENTAJE SECTOR 42B EN EL TOTAL INDUSTRIAL.

$$\frac{51.898 \text{ UA}}{1.177.945 \text{ UA}} = 4,41\%$$

$$72.893 \text{ UA} \times 4,41\% = 3.215 \text{ UA}$$

En m² edificables:

$$\begin{array}{r} 3.215 \\ \hline 0,666 \times 0,75 \end{array} = 6.436 \text{ m}^2 \text{ edificables}$$

En m³ edificables:

$$6.436 \text{ m}^2 \times 4 \text{ m} = 25.744 \text{ m}^3 \text{ edificables}$$

En m² de suelo edificable:

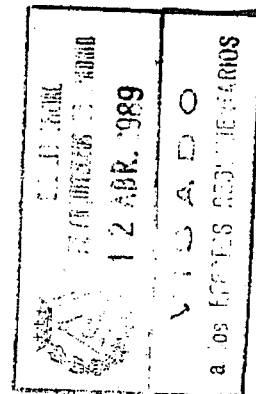
$$\begin{array}{r} 25.744 \text{ m}^3 \\ \hline 2,85 \text{ m}^3/\text{m}^2 \end{array} = 9.032 \text{ m}^2 \text{ de parcela}$$

6.2. APROVECHAMIENTO MEDIO (AM).

- SUPERFICIE SUELO INTICIA EDIFICABLE	139.539,00 m ²
- CESION APROVECHAMIENTO S.G.	9.032,00 m ²
- SUPERFICIE SUELO NETO INICIAL EDIFICABLE ...	130.507,00 m ²

6.3. SUELOS.

- SUPERFICIE TOTAL DEL POLIGONO	216.420,00 m ²
- SUPERFICIE CESION SG	21.642,00 m ²
- SUPERFICIE CESION SI	55.239,00 m ²
- CESION APROVECHAMIENTO SG	9.032,00 m ²
- SUPERFICIE SUELO NETO INICIAL EDIFICABLE ...	130.507,00 m ²
- CESION 10 % AM	13.051,00 m ²
- SUPERFICIE SUELO NETO EDIFICABLE	117.456,00 m ²



6.4. CONSTRUCCIONES.

	M2 DE SUELO	EDIFICABILIDAD EN M3/M2	M3 CONSTRUIDOS
ESPACIOS LIBRES (SG)	21.642,00	0,12	2.597,04
ESPACIOS LIBRES (SI)	19.478,00	0,12	2.337,36
ZONA DEPORTIVA	3.896,00	0,50	1.948,00
ZONA SOCIAL	1.948,00	2,40	4.675,20
ZONA COMERCIAL	1.948,00	2,40	4.675,20
INDUSTRIAL IJ1XZ	139.499,00	2,85	397.512,15
CENTRO DE TRANSFORMACION	40,00	2,10	84,00
TOTAL M3 EDIFICADOS			413.888,75 M3

- EDIFICABILIDAD RESULTANTE SOBRE SECTOR :

413.888,75 M3
----- = 1,912 M3/M2.
216.420,00 M2

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
A
E.
16 de Mayo de 1989
E. General,

6.5. RESUMEN.

- SUPERFICIE TOTAL DEL POLIGONO 216.420,00 m²
- SUPERFICIE SUELO NETO INICIAL EDIFICABLE 130.507,00 m²
- SUPERFICIE SUELO NETO EDIFICABLE 117.456,00 m²

Alcalá de Henares, 27 de Junio de 1.988

LA PROPIEDAD

[Handwritten signature]

IMPRESION OFICIAL
ALCALÁ DE HENARES
7 SET 1988
VIS
los EFECTOS

EL ARQUITECTO

[Handwritten signature]

... .. 59
... ..
En caso de ser interesado a
cualquier