



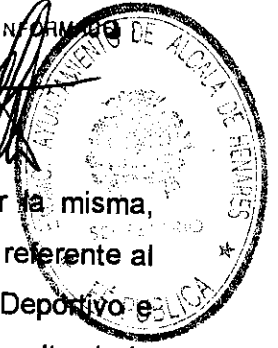
APROBADO POR LA COMISION DE URBANISMO DE MADRID, EN SESION CELEBRADA EL DIA 14-11-99  
 Madrid, 21-11-00  
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
 LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO  
 (P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)

*[Handwritten signature]*

COMISION DE URBANISMO DE MADRID  
 D. DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO  
 3

27 MAR. 2000

EL TÉCNICO INFORMANTE



La presente Modificación de Plan Parcial, en el ámbito afectado por la misma, mantiene íntegramente las Ordenanzas del planeamiento vigente en lo referente al suelo calificado como Espacios Libres de Uso Público, Equipamiento Deportivo e Industria ~~Extensiva~~ <sup>Exceda</sup> (clave 12 del PGOU), en este último caso según resulta de la Modificación del Plan Parcial del Sector 42-B aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Henares con fecha 27 de Mayo de 1999 (BOCM de 17/08/1999).

Por lo que respecta al suelo calificado en la presente Modificación como Industria en Grado 2, deberán incorporarse a las susodichas Ordenanzas los siguientes artículos:

**Artículo 4.1 (bis). Zona Industrial en Grado 2 (I-2)**

Corresponde al suelo calificado para uso industrial e identificado en el plano de Ordenación con la clave I-2. La edificación en este suelo queda condicionada a la previa agrupación con la finca o fincas contiguas comprendidas en el ámbito del Sector 101 de la Garena.

**Artículo 4.1.1 (bis). Condiciones físicas de la parcela**

La parcela, una vez efectuada la agrupación a que se alude en el artículo anterior (4.1 bis) será de 10.000 m2.

**Artículo 4.1.2 (bis) Condición de los espacios libres interiores de parcela**

1. El espacio de la parcela libre de edificación deberá ajardinarse al menos en el 20% de su superficie, con plantación de árboles en proporción de un ejemplar por cada 100 m2. de espacio libre.
2. Cada parcela, en su interior, dispondrá de un espacio reservado específicamente a la carga y descarga, a razón de una plaza por cada 2.000

*[Handwritten mark]*



APROBADO POR LA COMISION DE  
URBANISMO DE MADRID, EN  
SESION CELEBRADA EL DIA  
14-11-99  
Madrid, 21-11-99  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
(P.D. Resolución 18/4/89, B.D.C.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE AYUNTAMIENTOS  
MAYORITARIO DE AYUNTAMIENTOS  
URBANISMO Y  
TRANSPORTE  
6

27 MAR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO



2. o fracción de superficie edificable, debiendo tener cada una de esas plazas un tamaño mínimo de 2,50 m. x 12 m. y debiendo estar rodeado el conjunto, por una banda perimetral que tendrá como mínimo un metro de anchura.

3. Asimismo, cada parcela dispondrá, además, de espacio reservado para el aparcamiento de vehículos en las superficie libre, con capacidad para acoger el 50% de la dotación total obligatoria de plazas, la cual se calculará a razón de una plaza por cada 75 m<sup>2</sup>. de superficie edificable.
4. En los espacios libres interiores de parcela correspondientes a las franjas definidas por las separaciones de la edificación a los linderos, conforme a las distancias que más adelante se establecen con carácter de mínimos, existirán las siguientes condiciones o limitaciones para su utilización:

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE AYUNTAMIENTOS  
MAYORITARIO DE AYUNTAMIENTOS  
URBANISMO Y  
TRANSPORTE

07 MAR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

Franja de separación a la alineación exterior:

Estará permitido el ajardinamiento, la circulación de vehículos y el aparcamiento de los mismos no permitiéndose por el contrario, la carga y descarga, el almacenamiento, las construcciones auxiliares, excepto casetas de vigilancia o control de acceso, el depósito de residuos y, en general, cualquier utilización que obstaculice o dificulte el paso de vehículos y sus maniobras.

Franja de separación al resto de los linderos:

Su finalidad principal será el permitir la libre circulación de vehículos y las funciones de carga y descarga, no permitiéndose ninguna utilización que obstaculice o dificulte dichas funciones. Para ello la franja estará convenientemente pavimentada en la anchura suficiente para permitir el paso y la maniobra de vehículos, en particular los utilizados para la extinción de incendios. Dicha franja conectará directamente con la vía pública mediante una embocadura de anchura no inferior a los 3,5 m. y fácilmente practicable.

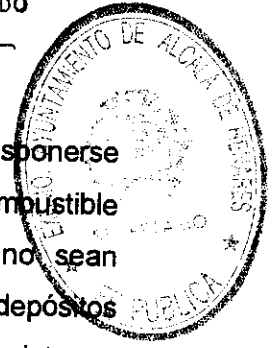
APROBADO POR LA COMISIÓN DE  
URBANISMO DE MADRID, EN  
SESIÓN CELEBRADA EL DÍA  
16-11-99  
Madrid, 21-11-99  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
(P.D. Resolución 18/4/89. B.O.C.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE AYUNTAMIENTOS PÚBLICOS,  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
7

27 MAR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE



Además, en cualquiera de las antedichas franjas, podrán disponerse escaleras exteriores de incendios y depósitos de combustible destinados al uso de la instalación, siempre y cuando no sean obstáculo para la circulación de vehículos. Los mencionados depósitos deberán, además, ocultarse mediante pantallas vegetales y sujetarse, en todo caso, a lo dispuesto en la legislación sectorial.

#### Artículo 4.1.3 (bis) Condiciones de la edificación

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE AYUNTAMIENTOS PÚBLICOS,  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
7

07 MAR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por un índice de edificabilidad neta de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

No computará como superficie edificable la correspondiente a plantas sótano cuando su destino sea el de garaje-aparcamiento en la cuantía resultante de la dotación mínima obligatoria.

2. La altura máxima de la edificación será de 3 plantas y 12 m., medidos conforme a lo establecido en la sección 10 del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alcalá de Henares.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables, o de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 por 100 de la ocupación máxima. Cuando estos cuerpos sean habitables, su superficie computará a los efectos del cumplimiento de la superficie máxima edificable establecida en el apartado 1 del presente artículo.

3. La edificación en cualquiera de sus planos de cerramiento o fachadas guardará, como mínimo, la mayor de las distancias a los linderos de la parcela que a continuación se especifican:

APROBADO POR LA COMISIÓN DE  
URBANISMO DE MADRID, EN  
SESION CELEBRADA EL DIA  
14-11-99  
Madrid, 21-11-99  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
(P.D. Resolución 18/4/89, 8.O.C.M. 5/5/89)

COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y  
DISEÑO Y  
DISEÑO Y

27 MAR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

Distancia a alineación exterior 10 m.  
Distancia a los demás linderos H/2 ó 5 m.

Cuando tal separación venga determinada por la altura de los edificios (H), la exigencia se acomodará a los cambios de altura que los mismos puedan presentar a lo largo de la fachada correspondiente.

4. En caso de existir dentro de la parcela varios cuerpos de edificación aislados y con planos de fachada solapados o enfrentados deberán guardar entre sí la mayor de las siguientes distancias:

**Distancia en perpendicular a fachadas**

Paramentos con huecos iluminación/ventilación (excepto si dan a escaleras)

H/3 ó 4 m.

Paramentos ciegos o con huecos de iluminación/ventilación que den exclusivamente a escaleras

H/4 ó 3 m.

La altura considerada (H) será la de la línea de comisa del cuerpo más alto.

#### Artículo 4.1.4 (bis) Uso característico y usos secundarios

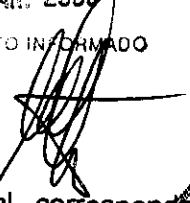
1. Tendrán la consideración de uso principal o característico cualquiera de las tres primeras categorías especificadas en el artículo 5.5.2 del epígrafe 1 del capítulo 5. Título V de las Normas Urbanísticas del P.G.
2. Se considerarán usos secundarios, por resultar complementarios o compatibles con el principal, las actividades que a continuación se relacionan, debiendo en todo caso vincularse de modo indisociable, al uso principal sin

*Salvo cuando una de las alineaciones coincidan con lindero lateral en cuyo caso será igual que la de los demás linderos.*

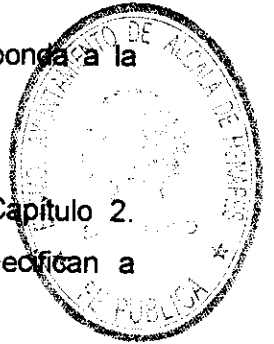
27 MAR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE



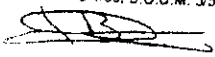
superar el 45% de la superficie edificable que, en total, correspondía a la parcela.



Actividades y usos compatibles en las situaciones (Título V. Capítulo 2. Epígrafe 3 de las Normas Urbanísticas del P.G.) que se especifican a continuación:

- a) Automóvil. Compatibles todos los grupos, en situación B.
- b) Residencial. En el grado 1, se permite la construcción de vivienda familiar asociada a funciones de guarda y vigilancia en proporción no superior a 1 vivienda por cada 10 Ha.
- c) Comercial. Compatible el grupo VII.
- d) Oficinas. Compatible el grupo II sólo para servicios administrativos asociados al uso principal.
- e) Hostelero. Compatible el Grupo II sólo en el grado 2 y hasta un máximo de 300 m2. de superficie edificable por parcela.
- f) Infraestructura y servicios públicos: Grupo III.

APROBADO POR LA COMISION DE  
URBANISMO DE MADRID, EN  
SESION CELEBRADA EL DIA  
14-11-99  
Madrid, 21-11-99  
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO  
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION  
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO  
NORMATIVO  
(P.D. Resolución 18/4/89, B.O.C.M. 5/5/89)



07 MAR. 2000

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO  
INFORMANTE

