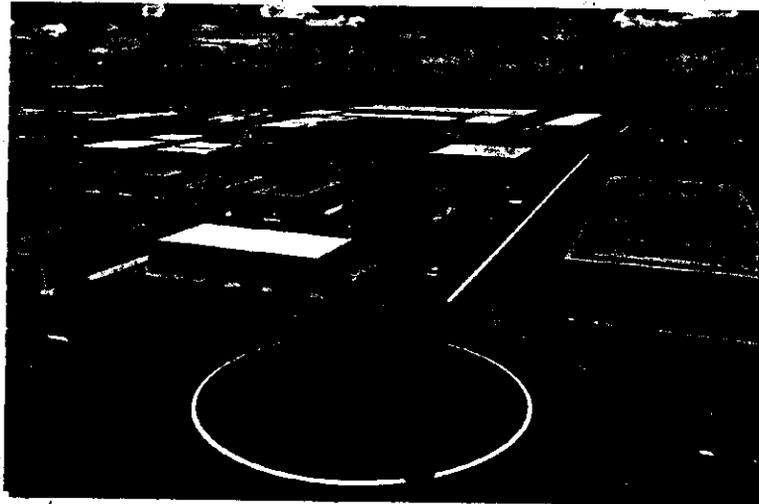


PLAN PARCIAL
SECTOR 113
"LOS SALOBRALES"
URBANIZABLE PROGRAMADO
P.G.O.U. ALCALÁ DE HENARES.

NORMAS URBANÍSTICAS



NORMAS URBANÍSTICAS

ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE:

La documentación se estructura en temas diferenciados cuyo contenido se presenta en los apartados siguientes.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 113
P.G.O.U - Alcalá de Henares

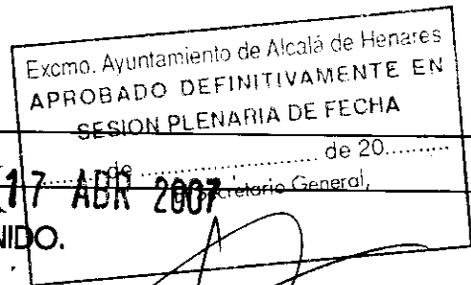
DICIEMBRE 2006

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES	67
CAP. I NATURALEZA, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO.....	67
CAP. II VIGENCIA Y ADECUACIÓN.....	68
CAP. III NORMAS Y CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN.....	68
TITULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL	70
CAP. I ORGANOS ACTUANTES.....	70
CAP. II REGIMEN URBANÍSTICO DEL SECTOR.....	70
CAP. III INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PP.....	74
TITULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN	78
CAP. I. RED VIARIA.....	78
CAP. II RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	80
CAP. III RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.....	81
CAP. IV SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.....	82
A. DISTRIBUCIÓN DE MEDIA TENSIÓN (MT) Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.....	82
B. DISTRIBUCIÓN EN BAJA TENSIÓN (BT).....	84
C. INSTALACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	84
CAP. V RED DE TELEFONÍA-TELECOMUNICACIONES.....	85
CAP. VI DISTRIBUCIÓN DE GAS.....	86
CAP. VII PLANTACIONES.....	86
CAP. VIII BARRERAS ARQUITECTÓNICAS URBANÍSTICAS.....	86
TITULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	88
CAP. I DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO.....	88
CAP. II CONDICIONES RELATIVAS A LA TIPOLOGÍA URBANA.....	92
TITULO V.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN LA EDIFICACIÓN.....	96
CAP. I CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.....	96
CAP. II USOS DEL AUTOMÓVIL.....	97
CAP. IV USO INDUSTRIAL Y ALMACENAJE.....	100
CAP. V USO COMERCIAL.....	101
CAP. VI USO TERCIARIO-OFICINAS.....	103
CAP. VI USO HOTELERO Y HOSTELERO.....	104
CAP. VII USO SOCIOCULTURAL, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN.....	105
CAP. VIII USO EDUCATIVO.....	106
CAP. IX USO SANITARIO- ASISTENCIAL.....	106
CAP. X USO RELIGIOSO.....	107
CAP. XI USO DEPORTIVO.....	108
CAP. XII USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	108
TITULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA (CLAVE)	110
CAP. I DIVSIÓN Y CONDICIONES COMUNES.....	110
CAP. II INDUSTRIA INNOVADORA (-I-).....	110
CAP. III RED DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (-EQ-).....	114
CAP. IV ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (-ZV-).....	116
TITULO VII.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	118
CAP. I CONSERVACIÓN.....	118

TERMINOLOGÍA ABREVIADA.

LSCAM	LEY 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid
PGOU.	Plan General de Ordenación Urbana.
LRSV/98	Ley sobre régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998, de 13 de abril).
TRLS/92.	Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. RD. Legislativo 1/1992. (en todo lo no derogado expresamente por STC 61/1997 de 20 de marzo).
LRLS/76.	* Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. RD. 1346/1976, de 9 de abril (Esta disposición tiene carácter de Derecho estatal supletorio, salvo en aquellos preceptos afectados o modificados por la legislación estatal básica, contenida válidamente en la Ley 6/1998 y en la parte subsistente del RD. Legislativo 1/1992).
RP.	Reglamento de Planeamiento. RD. 2159/1978
RGU.	Reglamento de Gestión Urbanística. RD. 3288/1978
RDU.	Reglamento de Disciplina Urbanística. RD. 2187/1978.
REF.	Reglamento de Edificación Forzosa.
RAMINP.	Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
LRJ.PAC.	Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común.
LOTT.	Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres.
PP.	Plan Parcial.
PERI.	Plan Especial de Reforma Interior.
ED.	Estudio de Detalle.
PU.	Proyecto de Urbanización.
SU.	Suelo Urbano.
SUD.	Suelo Urbanizable Delimitado.
SUND.	Suelo Urbanizable No Delimitado.
SNU.	Suelo No Urbanizable.
AT.	Aprovechamiento Tipo.
BOCAM.	Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid.
CNAE.	Comisión Nacional de Actividades Económicas.
SSGG.	Sistemas Generales.
UE.	Unidad de Ejecución.

DICIEMBRE 2006



TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAP. I NATURALEZA, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONTENIDO.

Artículo 1.- NATURALEZA.

El presente documento tiene la consideración de Ordenanzas del Plan Parcial que como instrumento de desarrollo del PGOU de Alcalá de Henares para la ordenación del ámbito del Sector 113 "Los Salobrales", y para el desarrollo de cualquiera de las fases en las que se subdivide.

Artículo 2.- ÁMBITO TERRITORIAL

Estas Ordenanzas o Normas Urbanísticas serán de aplicación en el ámbito del Sector 113 "Los Salobrales", cuya delimitación queda reflejada en los planos del presente Plan Parcial.

Artículo 3.- ÁMBITO NORMATIVO.

El alcance normativo del PP se deriva de la aplicación y cumplimiento de las determinaciones establecidas en el P.G.O.U. y la normativa de rango superior.

Artículo 4.- CONTENIDO.

En cumplimiento de lo establecido en los Artículos 48 y 49 respectivamente, de la vigente LEY 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y Artículo 57 del RP, el presente PP Contiene los siguientes documentos:

- Memoria informativa y justificativa de la ordenación y de sus determinaciones: Plan de Etapas o Plazos, evaluación económica de la implantación de servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, Estudio Económico-Financiero. En ella, de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.
- Normas Urbanísticas, que establecen el régimen jurídico y urbanístico del sector, así como las condiciones de uso y de edificación de las distintas áreas o zonas en que se divide el mismo
- Planos de información y Planos de proyecto de la ordenación pormenorizada propuesta.
- No se aporta Catálogo de bienes y espacios protegidos, al ser improcedente en este caso particular.

CAP. II VIGENCIA Y ADECUACIÓN.

Artículo 5.- VIGENCIA Y ALTERACIÓN.

1. En cuanto al procedimiento de aprobación del Plan parcial se atenderá a lo dispuesto en el Art.º57 y 59 de la LSCAM.
2. El PP entrará en vigor con la publicación de su aprobación definitiva en Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid, y su vigencia será indefinida sin perjuicio de su posible modificación según lo establecido en estas Normas y lo recogido en la LSCAM.
3. Tanto los particulares como la Administración quedan obligados al cumplimiento de sus disposiciones, debiendo ajustarse a las mismas en cualquier actuación, que con carácter provisional o definitivo se desarrolla sobre su ámbito territorial.
4. Excepcionalmente y previo al desarrollo y ejecución del presente PP, podrán autorizarse los usos y obras justificadas de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en el Artículo 58.2 de la TRLS/76 y Artículo 17 del LRSV/98.

Artículo 6.- ADECUACIÓN DEL PP.

1. Las modificaciones del presente PP, se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.
2. En relación con lo dispuesto en el apartado anterior no será exigible la tramitación de modificación del plan parcial en los siguientes supuestos:
 - a. Concreción de alternativas o transformaciones respecto de la ordenación prevista que puedan efectuarse dentro de los márgenes que el propio plan parcial especifica en las presentes ordenanzas.
 - b. Los meros reajustes puntuales requeridos por la ejecución de las obras de urbanización siempre que no supongan reducción significativa de las superficies destinadas a espacios libres públicos o reservas dotacionales.

CAP. III NORMAS Y CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN.

Artículo 7.- CRITERIOS INTERPRETATIVOS

Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 3 del Código Civil, se seguirán los siguientes criterios interpretativos.

1. Para resolver las dudas que pudieran suscitarse sobre los diversos documentos que integran el plan, o ante eventual discordancia entre ellos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - La memoria descriptiva y justificativa señala los objetivos generales de la ordenación al tiempo que expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas soluciones y determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver las discrepancias entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes ordenanzas. Opera, asimismo, como instrumento de interpretación para que el Ayuntamiento, en el uso de sus facultades, resuelva sobre la oportunidad de autorizar, con las necesarias garantías de transparencia y equidad todo aquello que, no estando expresamente prohibido o no autorizado por las ordenanzas, pueda sin embargo permitirse.
2. En los casos de discrepancia aparente entre los distintos documentos del PP se seguirá, salvo casos evidentes de errata o error, la siguiente escala de prioridades:
 - Prioridad de los documentos normativos escritos con respecto a los planos en general.
 - Prioridad de las representaciones grafiadas con respecto a las descripciones escritas en el caso de las delimitaciones de zonas o claves de ordenanza, alineaciones, etc.
 - Prioridad de las cotas sobre las líneas, en el caso de los planos.
 - Prioridad de los planos de menor escala con respecto a los de mayor escala, (ejemplo 1:1000 respecto a 1:2000).
 - Dentro de la misma escala, prioridad para cada tema al plano específico de aquel, cuando exista.
3. En los casos de duda o imprecisión prevalecerá:
 - La solución más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a la mayor superficie de espacios libres, y al interés general de la colectividad.

Artículo 8.- NORMAS COMPLEMENTARIAS.

Así mismo, en apoyo de la correcta interpretación de los documentos de este PP se utilizarán complementariamente los establecidos en el PGOU.

TITULO II.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

CAP. I ORGANOS ACTUANTES.

Artículo 9.- ÓRGANOS ACTUANTES

1. La dirección, supervisión, intervención y control del PP corresponde al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, sin perjuicio de la participación de los particulares con arreglo a lo establecido en la legislación aplicable, PGOU y en las presentes Normas Urbanísticas.
2. Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los Organismos de la Comunidad Autónoma de Madrid, corresponderá el desarrollo de las infraestructuras y servicios de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el cumplimiento de los fines señalados en estas Normas Urbanísticas.
3. En cuanto al desarrollo y gestión del planeamiento se atenderá a lo dispuesto en el artículo 108, de la vigente LSCAM. Así en cuanto a gestión de la actividad de ejecución esta se llevará a cabo mediante la Junta de Compensación.

CAP. II REGIMEN URBANÍSTICO DEL SECTOR.

Artículo 10.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

El PGOU de Alcalá de Henares clasifica al SECTOR 113 como Suelo Urbanizable Programado.

Artículo 11.- CALIFICACIÓN DEL SUELO.

El PGOU establece para este sector el Uso Global: Industrial. De acuerdo con artículo 47 de la LSCAM se fija la ordenación pormenorizada del sector en el Plan Parcial mediante la aplicación de una única clave para la zona industrial incorporando asimismo las ordenanzas de aplicación a los usos complementarios previstos, de ésta forma nos encontramos ante un sector capaz de albergar en su ámbito como uso característico el industrial en su concepción de **INDUSTRIA INNOVADORA**, y como usos complementarios los señalados de Terciario, Oficinas, Hosteiero y restauración, Comercial, y Asistencial, así mismo, se fijan los suelos de las redes públicas, (equipamientos y servicios, infraestructuras ,etc. ..).

Artículo 12.- CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR.

El presente PP desarrolla las condiciones particulares de uso y aprovechamiento previstas en el PGOU y que en su ficha correspondiente señala para el Sector 113, resumidas en el cuadro siguiente:

SECTOR 113 - PGOU Alcalá de Henares

**Nombre: LOS
SALOBRALES**

DATOS FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SECTOR 113:

Clase de suelo:	Urbanizable Programado
Planeamiento:	Plan Parcial
Superficie Bruta del Sector:	33,37 Ha
Sistema de Actuación:	COMPENSACIÓN
Iniciativa del Planeamiento:	PRIVADA (ETAPA 2ª)
Uso global:	INDUSTRIAL
Intensidad del sector:	0,36 m ² /m ²
Modalidad de Ordenación:	Volúmetría Libre

Artículo 13.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.

1. Tal como señala el PGOU en la ficha anteriormente citada, el Sistema de Actuación fijado para el desarrollo del Sector 113 en su modalidad de actuación administrativa indirecta es el de COMPENSACIÓN por lo que la gestión y ejecución de la urbanización del mismo, correrá a cargo de los propietarios de los terrenos que conforman el ámbito, con solidaridad de beneficios y cargas.
2. En cuanto al desarrollo y gestión del planeamiento se atenderá a lo dispuesto en el artículo 108, de la vigente LSCAM.

**1. La aprobación definitiva de la aplicación del sistema de compensación determinará:*

- o *La asunción por los propietarios de la actividad de ejecución en los términos y condiciones en que haya quedado definido el sistema para su desarrollo bajo la dirección, supervisión, intervención y control de la Administración municipal.*
 - o *La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución a favor del Municipio por importe del 10 por 100 del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de éstas.*
3. *La gestión de la actividad de ejecución podrá llevarse a cabo:*
 - o *En Junta de Compensación, cuya constitución será preceptiva cuando los propietarios cuya iniciativa haya dado lugar a la aplicación del sistema no*

representen la totalidad de la superficie de suelo del sector o unidad de ejecución. La Junta de Compensación tendrá la consideración de ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa y la de la constitución de sus órganos directivos.

- o Mediante sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital participen los propietarios de todos los terrenos afectados por el sistema de ejecución.
- o Directamente por el propietario único de los terrenos del ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución.

4. En el caso de gestión en Junta de Compensación:

- La Junta ejerce la actividad de ejecución del planeamiento por atribución legal y asume frente al Municipio la directa responsabilidad de la realización de las obras de urbanización y, en su caso, de edificación.
 - Los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta, si no lo hubieran hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los estatutos y las bases de actuación de aquélla. Transcurrido este plazo serán expropiados a favor de la Junta todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella. Podrán incorporarse también a ella las empresas promotoras que deban participar en la ejecución.
 - El incumplimiento por los miembros de la Junta de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará al Alcalde para disponer la expropiación de sus terrenos y derechos en favor de dicha entidad, que tendrá la condición de beneficiaria.
 - La Junta actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales, pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de las obras de urbanización:
 - 1.º De los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos, desde el momento que se fije al efecto en las bases de actuación.
 - 2.º De los propietarios no adheridos al sistema, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.
 - La Junta podrá recaudar de sus miembros, por delegación del Municipio, las cuotas de urbanización por la vía de apremio, pudiendo formularse contra las liquidaciones recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.
 - Del órgano máximo de gobierno de la Junta formará parte en todo caso un representante del Municipio.
 - Contra todos los acuerdos y decisiones de la Junta podrá deducirse, en todo caso, recurso de alzada ante el órgano competente del Ayuntamiento.
3. Tal como queda justificado en el apartado de la memoria del presente PP, no se delimitan inicialmente las parcelas o manzanas para la localización del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento toda vez que se prevé la adjudicación a los propietarios de los terrenos para compensar el déficit de aprovechamiento patrimonializable existente

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 113
P.G.O.U - Alcalá de Henares

DICIEMBRE 2006

4. Para el supuesto de que la Administración opte por la compensación del déficit en cualquiera de las otras fórmulas previstas en la Ley, se fijaría la parcela correspondiente al diez por ciento.

Artículo 14.- RESERVA DE SUELO PARA REDES LOCALES, GENERALES Y SUPRAMUNICIPALES.

1. En cumplimiento de las determinaciones del PGOU de Alcalá de Henares y en el artículo 36, de la vigente LSCAM el Plan Parcial prevé las siguientes reservas:

COMPARATIVO DE SUPERFICIES DESTINADAS A RESERVAS (1)									
		(m2/10 0 m2c)	(m2c)	(A) RESERVAS LSCAM (m2s)		(B) FICHA PGOU (m2s)	(C) PLAN PARCIAL (m2s)		
REDES GENERALES	Zonas Verdes	20,00		21.407,74					
	Equipamientos y Servicios	30,00		32.111,62					
	Infraestructuras	20,00		21.407,74			34.272,57		
REDES LOCALES	Equipamientos y Servicios	30,00	107.038,72	32.111,62		80.060,00	56.666,63		
REDES SUPRAMUNICIPALES (CAM)		20,00		21.407,74			10.824,13 10.824,13*		
RESERVAS EN SUELO DENTRO DE PP =				128.446,46	37,74%	80.060,00	23,99%	101.763,33	29,90%
SSGG CAPTADOS PGOU =				-		87.991,81		87.991,81	
TOTAL RESERVAS (EXTERNAS, INTERNAS Y MONETARIZADAS) =				128.446,46		168.051,81		200.579,27	
RESTO SUPERFICIE NETA DEL AMBITO PARA MATERIALIZAR APROVECHAMIENTO =				211.880,94	62,26%	253.620,00	76,01%	238.564,07	70,10%
SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO =				340.327,40	100,00%	333.680,00	100,00%	340.327,40	100,00%

* Superficie a monetizar según valoración que figura en el informe emitido por la C.A.M. con fecha 3 de Junio de 2.005.

2. Las parcelas quedan reflejadas en el correspondiente plano de reservas y son las siguientes:

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 113
P.G.O.U - Alcalá de Henares

DICIEMBRE 2006

REDES LOCALES. Equipamientos y Servicios.			
Calles a,b,c,d	VIARIO	PÚBLICO	AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
ROTONDA 1 ROTONDA 2			
RED LOC. EQ-ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS LOCALES	Zonas Verdes	PÚBLICO	AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
RED LOC. EQ-EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS LOCALES	Equipamiento Genérico	PÚBLICO	AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
REDES SUPRAMUNICIPALES (CAM)			
RED.CAM	Red EQ. Y Servicios	PÚBLICO	COMUNIDAD DE MADRID
REDES GENERALES. Zonas Verdes + Equipamientos y Servicios + Infraestructuras			
CALLE A,B,C	VIARIO	PÚBLICO	AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

3. Con la aprobación del Proyecto de Reparcelación se efectuará la transmisión al Ayuntamiento y Comunidad de Madrid, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio municipal o supramunicipal de redes públicas, de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
4. A los efectos de que sea la propia Administración la que en función de sus necesidades desarrolle los proyectos dotacionales, no se fija, ni se adscriben las parcelas correspondientes a las redes de equipamientos a ningún uso dotacional concreto.

CAP. III INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PP.

Artículo 15.- DESARROLLO DE PLANES Y PROYECTOS.

1. Las presentes Normas Urbanísticas tendrán el carácter de ordenanzas reguladoras de aplicación directa.
2. Para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas previstas en este PP, o que se definan posteriormente por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística vigente, se redactarán en su caso las figuras de planeamiento y proyectos que los Reglamentos de Planeamiento y de Gestión prevén: Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Parcelación y Edificación.

Artículo 16.- ESTUDIOS DE DETALLE.

1. No existe la obligación de la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle en el ámbito del sector. De acuerdo con el artículo 53 de la LSCAM, podrán delimitar espacios libres y/o viarios en los suelos edificables objeto de su ordenación como resultado de la disposición de los volúmenes, pero los mismos tendrán carácter de áreas interiores vinculadas a los suelos edificables, sin conformar espacios con uso pormenorizado propio; y en ningún caso podrán alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad o infringir las demás limitaciones que les imponga el correspondiente Plan Parcial, como tampoco podrán parcelar el suelo.
2. El Plan Parcial del Sector 113 se redacta con el suficiente grado de detalle para posibilitar la edificación posterior de los solares y manzanas resultantes de la ordenación. No obstante, podrán redactarse y tramitarse Estudios de Detalle con las especificaciones y en los supuestos siguientes:
 - Al objeto de facilitar el reajuste o reordenación de los volúmenes edificables sobre las distintas manzanas que el Plan Parcial delimita
 - Cuando se pretendan modificar las alineaciones exteriores o las líneas de máximo movimiento de la edificación fijadas en el Plan Parcial.
 - En los supuestos expresamente señalados en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.
 - De conformidad con lo establecido en el art. 48 c) de la LSCAM el Plan Parcial establece que para todo el suelo edificable se establecerán las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela, cumpliendo esta exigencia mínima en los espacios edificables en que así se justifique, el Plan Parcial podrá remitir a Estudios de Detalle el completar la ordenación volumétrica de la edificación y la fijación de los parámetros normativos consiguientes
3. Los Estudios de Detalle se redactarán con los documentos señalados en el Artículo 54 de la LSCAM y artículo 66 del RP. Su tramitación se ajustará a lo especificado en el Artículo 60 y 61 de la LSCAM.

Artículo 17.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1. La actividad de ejecución del Plan Parcial implica la realización de obras de urbanización, siendo necesaria la formulación y aprobación previa del correspondiente proyecto de urbanización, instrumento técnico que tiene por objeto el diseño y la organización de las obras precisas y necesarias para la ejecución material de la ordenación pormenorizada establecida y las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de la ordenación estructurante. Las

obras deberán realizarse en una única fase según el plan de etapas establecido en este PP.

2. El Proyecto de Urbanización deberá de ajustarse a las determinaciones del presente PP. Podrá, no obstante, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las normas técnicas que sean de aplicación, requerimientos de compañías suministradoras y por las características del suelo y subsuelo si de los estudios geotécnicos, que eventualmente pudieran hacerse, se desprendiera la necesidad de dichas adaptaciones, sin que las mismas constituyan modificación del Plan Parcial.
3. El proyecto de adaptación determinará con la precisión suficiente el dimensionamiento, características de los materiales, mediciones y presupuestos para la realización de los siguientes servicios urbanos:
 - Movimiento de tierras.
 - Pavimentación de calzadas, itinerarios peatonales y ciclables.
 - Red de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - Red de distribución de energía eléctrica.
 - Red de alumbrado público.
 - Jardinería de los espacios públicos.
 - Elementos del mobiliario urbano.
 - Señalización vial.
4. Su redacción deberá atenerse a las especificaciones técnicas contenidas en el Título III de estas Normas Urbanísticas, así como a las que dicten los Servicios Técnicos Municipales.
5. Su contenido y tramitación se ajustará a las condiciones señaladas en la LSCAM.
6. El proyecto de urbanización incluirá separata técnica específica de acondicionamiento de los cruces de la vía pecuaria (desde la carretera de Ajaivir que da acceso a todas las fincas al margen de la misma. La Carretera de Ajaivir forma parte de la vía pecuaria) tal y como se indica en el informe de la Dirección General de Agricultura de fecha 12 de abril de 2006.

Artículo 18.- PROYECTOS DE REPARCELACIÓN Y PARCELACIÓN.

1. La redacción del Proyecto de Reparcelación se atenderá a lo establecido en el artículo 86 y siguientes de la LSCAM
2. Los Proyectos de Reparcelación y Parcelación tendrán por objeto la subdivisión de las manzanas delimitadas en el PP, o resultantes del desarrollo del oportuno Estudio de Detalle, en las parcelas para su edificación, señalando los parámetros edificatorios de cada una de ellas, fijados en el presente PP.

3. En el Proyecto de Reparcelación del Sector 113 se tendrán en cuenta las zonas o áreas a ubicar en las diferentes manzanas para Centros de Transformación, Centros de Servicios y las que se deriven del Proyecto de Urbanización o requerimientos de las compañías suministradoras, sin que éstas supongan modificación de la superficie edificable especificada en el Plan Parcial para la manzana en la que se ubique dicha zona o reserva.
4. De no proyectarse la edificación según manzanas completas de las definidas en el Plan Parcial o de las que resulten en su caso del Proyecto de Reparcelación del Sector 113, podrá tramitarse un Proyecto de Parcelación o solicitar licencia de segregación, como acto previo a la edificación y urbanización interior en las manzanas o respectivas parcelas.
5. El contenido y tramitación de los proyectos de parcelación, se ajustará a lo establecido en PGOU.

Artículo 19.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Tal como establece el RGU, la ejecución de la red viaria y peatonal, de las infraestructuras básicas del PP y del ajardinamiento de los espacios libres de uso público, correrá a cargo de los propietarios de los terrenos que constituyen el ámbito del PP.

Artículo 20.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

1. Mediante la aplicación directa de las determinaciones del PP, podrán redactarse los proyectos de edificación y de acuerdo con lo regulado por los artículos 15, 16, 17 y 18 de la presente normativa.
2. Su contenido y procedimiento de tramitación se ajustará a las especificaciones del citado PGOU.

TITULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 21.- CARÁCTER ORIENTATIVO

A los efectos de una correcta interpretación de las condiciones generales de la urbanización y sus infraestructuras e instalaciones, en los siguientes artículos del TITULO III se atenderá con carácter enunciativo y no taxativo de los criterios establecidos inicialmente. Criterios técnicos cuyo desarrollo se sustanciará y regulará adecuadamente en el Proyecto de Urbanización de acuerdo con las Normas Sectoriales vigentes, atendiendo a los requerimientos técnicos de las compañías suministradoras y del propio Municipio.

CAP. I RED VIARIA.

Artículo 22.- DISPOSICIONES GENERALES.

1. El/los proyecto/s de urbanización que se redacten para la ejecución del PP, respetará las dimensiones de ancho total de cada vía pública definida en el mismo, pudiendo introducir reajustes respecto a la distribución de la sección transversal de las mismas, en lo que se refiere al ancho de calzada, de las bandas de aparcamiento, en línea o en batería, y de las aceras, siempre que se cumplan las dimensiones mínimas establecidas en el PGOU.
2. Las cotas de rasantes previstas para la red viaria, podrán modificarse si así lo exigiera la implantación de los servicios urbanísticos.
3. Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito de éstas, cumpliendo las siguientes condiciones dimensionales:
 - Aparcamiento en línea 2,50 m
 - Aparcamiento en batería 4,50 m
 - Aparcamiento en espina, longitud equivalente en función del ángulo de inclinación.
4. Los esquemas de distribución de los distintos servicios urbanísticos reflejados en los planos del PP, tienen carácter orientativo, no vinculante, por lo que el/los proyecto/s de urbanización que posteriormente se redacten, podrán introducir los reajustes necesarios.

Artículo 23.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.

1. Sección estructural en calzadas. Se ajustará a las determinaciones de la Instrucción 6.1 IC. Firmes flexibles (BOE, 30 junio 1989) y la Instrucción 6.2 IC. Firmes Rígidos (BOE, 30 junio 1989) del MOPU. Inicialmente constará de explanada mejorada, sub-base y firme rígido compuesto por capa de hormigón H-150 y aglomerado asfáltico tipo D12. Los espesores se

determinarán en función de las cargas de tráfico previstas, fundamentalmente en relación con las producidas durante el período de edificación.

2. Sección estructural en aceras. Constará de explanada mejorada, solera de hormigón H-150 de 15 cm de espesor mínimo y losetas hidráulicas del tipo de las utilizadas en la actualidad en la ciudad, con libertad compositiva.
3. Bordillos. Serán de hormigón vibropresado, adoptándose diferentes tipos según las áreas delimitadas, conforme a la Normalización de elementos constructivos para Obras de Urbanización del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.
4. En los pasos de peatones será obligatorio el rebaje de bordillos en una longitud equivalente a la de un "paso de cebra" normalizado, y se formará en acera la correspondiente barbacana.
5. La pendiente transversal máxima aconsejable de las aceras será del 4%.
6. En aceras de anchura superior a 2 m. se dispondrán alcorques adosados al bordillo, de 1 m x 1 m. En aceras de anchura entre 1,5 y 2 m se dispondrán alcorques según las vías y zonas que se señalen en el Proyecto de Urbanización. Dichas plantaciones podrán ejecutarse siempre en la franja de terreno de 1,00 m de ancho entre la acera y el carril bici cuando éste último exista.
7. Los accesos rodados de restitución de accesos a fincas existentes fuera del ámbito se ejecutarán acordes con el espacio verde circundante y tendrán inicialmente un acabado térreo sobre explanada compactada.
8. Los itinerarios peatonales en zonas libres del ámbito se resolverán con acabado térreo o similar sobre explanada preparada, pudiéndose optar por el solado parcial según zonas y de acuerdo con los requisitos establecidos para aceras.

Artículo 24.- SEÑALIZACIÓN DE LA RED VIARIA.

El proyecto de urbanización incluirá un capítulo de señalización vertical y horizontal, que quedará reflejado en un plano de planta general con los detalles necesarios. Serán de aplicación los criterios establecidos en el informe de la Dirección General de Agricultura de fecha 12 de abril de 2006.

Artículo 25.- NORMAS COMPLEMENTARIAS.

Complementariamente a lo señalado en este artículo, se aplicarán las especificaciones del PGOU.

CAP. II RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Artículo 26.- DISTRIBUCIÓN.

1. Se diseñará la red de distribución y acometida desde la actualmente situada en las proximidades de la Ctra. a la Base de Torrejón (M-1340). Con servicios de acometidas a parcelas de uso industrial cada 2.000 m² y resto de parcelas para los restantes equipamientos y reservas.
2. La red discurrirá bajo las aceras a una profundidad adecuada.
3. Se dejarán instaladas un mínimo de una acometida por parcela existente. Estas acometidas derivarán de la red mediante mediante colarín de toma en carga, y tubería adecuada.

Artículo 27.- CRITERIOS DE CÁLCULO.

1. Referencias: Dotación de referencia para usos industrial-terciario: 0,7 a 1,2 l/seg. Ha (CANAL DE ISABEL II). Velocidad máxima: 2-3 m/s
2. La dotación mínima se determinará inicialmente siguiendo las recomendaciones de la NTE/IFA que reducen la superficie de los usos considerados a un número determinado de viviendas equivalentes siguientes:
 - EQUIPAMIENTO: 20 VIV. EQUIVALENTES/1.000 m²
 - ZONAS VERDES: 1,5 VIV. EQUIVALENTES/1.000 m²
 - ACTIVIDADES ECONÓMICAS: 30 VIV. EQUIVALENTES/1.000 m²
3. Se adoptarán las recomendaciones que establezca la Cla. Suministradora. Los criterios de cálculo requieren de justificación podrán adoptarse en el Proyecto de Urbanización con otras determinaciones o cambios del apartado previo.
4. El cálculo de la red de distribución de agua tendrá en cuenta los caudales punta considerados en la NTE/IFA y en las dotaciones estarán incluidas las pérdidas de carga en la red.
5. Las presiones en la red deberán satisfacer ciertas condiciones máximas y mínimas para las distintas situaciones que se puedan presentar. La red calculada mantendrá presiones mínimas de 20 m.c.a.

Artículo 28.- MATERIALES.

Se empleará fundición dúctil con junta automática para la red de agua potabilizada y polietileno para el resto, o en su caso el que determine el Proyecto de Urbanización.

Artículo 29.- CARACTERÍSTICAS DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS.

1. Hidrantes. Irán enterrados, empotrados, conectados a tramos de la red con una separación máxima entre sí que determine el Proyecto de Urbanización y la normativa sectorial aplicable.
2. Bocas de riego. Se instalarán exclusivamente en las zonas ajardinadas.
3. Ventosas y desagües. Se instalarán en los puntos altos y bajos de la red.
4. Válvulas. Serán inicialmente de tipo mariposa y de compuerta enterradas del tipo "Euro", todas con eje de maniobra y buzón de registro, para diámetros inferiores a 100 mm se instalarán válvulas de esfera tipo inglés, en arqueta registrable, o en su caso lo que determine el Proyecto de Urbanización.
5. Acometidas. En las manzanas definidas por el PP, se instalarán un mínimo de una por cada 50 m de frente de manzana al viario local, con diámetro suficiente.

CAP. III RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES.

Artículo 30.- DISTRIBUCIÓN.

1. La red será de tipo separativo, se recogerá de forma independiente las aguas negras y pluviales
2. La red discurrirá por el eje de las calzadas
3. Se preverá la acometida del vertido del Sector 113 al colector general del municipio cercano a Ctra. de Ajalvir.

Artículo 31.- CRITERIOS DE CÁLCULO.

Los cálculos a tener en cuenta para el dimensionado de la red tienen como base:

- Caudal de aguas residuales = caudal abastecimiento
- Caudal de aguas pluviales: método racional. La intensidad se deducirá de la curva de 10 años de periodo de retorno, elaborada por organismo o administración competente (Ministerio de Fomento, INM, DGA, y/o planeamiento de referencia), y según el tiempo de concentración estimado para la cuenca. Para tiempos de concentración inferiores a 10 minutos, se tomará este tiempo. Se

considerarán distintos coeficientes de escorrentía según las zonas que entren en cada cuenca de vertido. Se dimensionarán las conducciones según las fórmulas de Prandtl-Colebrook.

Artículo 32.- MATERIALES.

Se empleará hormigón centrifugado, polietileno corrugado de doble pared, tubería corrugada de PVC de doble pared (s/ especificaciones de Norma Europea pr EN 13.476), fibrocemento y poliéster reforzado con fibra de vidrio, o en su caso el que determine el Proyecto de Urbanización.

Artículo 33.- CARACTERÍSTICAS DE LOS DISTINTOS ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS.

1. Pozos de registro. Se ajustarán a la Normalización de elementos constructivos para obras de urbanización del Ayuntamiento de Alcalá de Henares. Se dispondrán en los cambios de alineación, de pendiente y sección, así como en todos los encuentros entre conducciones no visitables. La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 a 60 m. Las tapas serán acorazadas-fundición tal como establece la normativa antes citada.
2. Sumideros. Sobre calzada y sifónicos. Los sumideros se situarán para la recogida de aguas de lluvia y riego.
3. Conducciones. Inicialmente serán circulares u ovoide con junta de enchufe campana o machihembrada, y mediante junta elástica montada en el caso de tuberías de polietileno corrugado de doble pared y de PVC corrugadas de doble pared. Se instalarán en zanja conforme a lo establecido para la recepción de Tuberías de Saneamiento y normativa de aplicación.
4. Acometidas. En las manzanas, se instalará inicialmente una por cada 100 m.

CAP. IV SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

A. DISTRIBUCIÓN DE MEDIA TENSIÓN (MT) Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Artículo 34.- ALIMENTACIÓN.

1. La energía se suministrará inicialmente a la tensión de 20.000 V. por la Cía. IBERDROLA, empresa productora y distribuidora de energía eléctrica en la zona.
2. Se prevé en base las características particulares del tipo de industria que se pretende implantar en la zona un coeficiente de simultaneidad que varía entre 0,10 y 0,20, debido a consideraciones urbanísticas de edificabilidad, volumen, etc.

3. Red de media tensión, para la distribución de energía y alimentación a los centros de transformación conforme a las Normas de la Compañía Suministradora.
4. Centros de transformación subterráneos o de superficie; para dar suministro a las manzanas.

Artículo 35.- DISTRIBUCIÓN.

1. En el interior del Sector la distribución será subterránea., de acuerdo a las normas contenidas en el PGOU.
2. Los conductos se depositarán sobre un lecho de arena de río o cantera limpia, en zanja de canalización de profundidad adecuada, cubriéndose los conductores con la misma arena, situando sobre ésta una protección mecánica formada por planchas de PVC rígido, acabándose de tapar las zanjas con tierra que se apisonará. Encima de la primera tongada se dispondrá una cinta de señalización de PVC que indique la existencia de cables eléctricos.
3. Inicialmente los cruces de calzada se realizarán en zanja de profundidad adecuada en la que se dispondrán tubos de canalización dejando siempre dos tubos libres además de los tubos que ocupen los conductores dispuestos. Estos tubos serán de cemento centrifugado de 20 cm. de diámetro o en su caso según establezca el Proyecto de Urbanización.

Artículo 36.- CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

1. Se dispondrá de centros de transformación, todos ellos subterráneos o superficiales pudiéndose instalar de tipo prefabricado de hormigón, de potencias adecuadas.
2. La acometida a los mismos será subterránea y el suministro de energía se efectuará a una tensión de servicio de 20 kV y una frecuencia de 50 Hz, siendo inicialmente la Compañía Eléctrica suministradora de Electricidad IBERDROLA.
3. Se instalarán en terreno de uso público o en su caso de manzanas y parcelas, dejando alrededor de los mismos una franja de 1 m que se acabará igual que las aceras circundantes.

Artículo 37.- CÁLCULO DE LAS POTENCIAS NECESARIAS.

1. Para el cálculo de las potencias necesarias para alimentar a las industrias y los demás usos que se construirán, se atenderá a lo dispuesto en el vigente R.E.B.T. y a las Normas particulares de la compañía suministradora de energía, aplicando los coeficientes reductores que se indican en las Normas antes mencionadas.

B. DISTRIBUCIÓN EN BAJA TENSIÓN (BT).

ALIMENTACIÓN.

1. Desde los centros de transformación saldrán las líneas que alimentarán a las diferentes parcelas que se construirán en el Sector y llegarán a los distintos armarios de acometida. La red en B.T. correspondiente a un C.T. tipo, estará integrada varias líneas de alimentación a los armarios de acometida situados en el frente de la parcela. Alguna de estas líneas alimentará además a los centros de mando de alumbrado que correspondan.

Artículo 38.- DISTRIBUCIÓN.

1. Se realizará enterrada sobre un lecho de arena de río o cantera limpia, sobre la que se depositarán los conductores, tapándolos con arena y situando sobre ellos una protección mecánica mediante planchas de PVC rígido. La profundidad de la zanja de canalización será adecuada.
2. En los cruces de calzada se dispondrán tubos de cemento centrifugado u hormigón vibrado de 20 cm. de diámetro o en su caso lo que determine el Proyecto de Urbanización.
3. Todas las líneas discurrirán enterradas por acera.

Artículo 39.- CÁLCULO DE LAS LÍNEAS.

Para el cálculo de las líneas se utilizarán las fórmulas adecuadas teniendo en cuenta que no se podrá sobrepasar el 5% como caída de tensión máxima.

C. INSTALACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Artículo 40.- DISTRIBUCIÓN.

1. Desde los centros de transformación previstos en el ámbito además de las líneas de alimentación a los armarios de acometida situados en el frente de la parcela, existirán otras líneas de alimentación a los centros de mando y medida para control de toda la instalación de alumbrado del Sector 113.
2. Se realizará enterrada bajo la acera en tubo canalizado de PVC negro rígido de sección adecuada o en su caso lo que determine el Proyecto de Urbanización.
3. Los tubos, en número de dos o en su caso lo que determine el Proyecto de Urbanización, se depositarán en zanja de canalización de

profundidad adecuada, sobre un lecho de arena de río o cantera limpia.

4. Las zonas a iluminar se dividirán en dos:

- Zonas de viales, con un carácter predominante industrial.
- Zonas verdes, en donde se procurará dotar al alumbrado con una impronta estética.

Artículo 41.- SOPORTES.

inicialmente serán fustes o báculos de 7 m a 10 m de altura dependiendo del ancho de la calle o en su caso según determine y especifique el Proyecto de Urbanización. Las columnas-soporte inicialmente previstas son de forma tronco-cónica de 7 m. de altura, fabricadas en chapa de acero de 2,5 mm de espesor del tipo A-37b según norma UNE 36-080-73,

Artículo 42.- LUMINARIAS.

Serán cerradas con carcasa de fundición de aluminio y se emplearán lámparas de descarga de vapor de sodio a alta presión (VASP), de 250 W, 150 W y 100 W de potencia o en su caso lo que determine el Proyecto de Urbanización.

Artículo 43.- CONDUCTORES.

Serán de cobre rígido tipo RV 0,6/1 Kv de sección adecuada a la potencia prevista, con un mínimo de 6 mm², o en su caso lo que determine el Proyecto de Urbanización. La instalación eléctrica irá enterrada, bajo tubo rígido de PVC de 90 mm. de diámetro, a una profundidad mínima de 60 cm. en aceras y de 80 cm. en cruces de calzadas.

Artículo 44.- RED DE TIERRAS.

Se dispondrá una red equipotencial de tierras mediante la instalación de placas o picas cosidas mediante conductor de cobre rígido de 16 mm² de sección.

La unión del fuste con la red equipotencial de tierra se realizará con conductor de 35 mm² de sección.

CAP. V RED DE TELEFONÍA-TELECOMUNICACIONES.

Artículo 45.- INSTALACION

1. La red de telefonía partirá del punto de entronque indicado por los servicios técnicos de Telefónica, y discurrirá enterrada por las calles del Sector, tal y como se indica en el plano que se adjunta.

2. Las instalaciones proyectadas englobarán los servicios de telefonía básica y datos a través del operador Telefónica y los servicios integrados de telecomunicaciones (voz, datos y TV) preveyéndose inicialmente sin carácter vinculante a través de fibra óptica con el operador ABLE. Inicialmente la red actual de Telefónica pasa por las inmediaciones de la urbanización. ABLE tiene previsión de dar servicio a la zona de Alcalá de Henares, en un horizonte de dos años aproximadamente.
3. Se emplearán inicialmente tubos de PVC negros rígidos de diámetro 110 mm. y 63 mm., o en su caso lo que determine el Proyecto de Urbanización. Cada 50 a 100 m se ejecutará una acometida para posibilitar la conexión con las zonas interiores.

CAP. VI DISTRIBUCIÓN DE GAS.

Artículo 46.- INSTALACIÓN

1. Se podrá contemplar en el Proyecto de Urbanización que se redacte, una red subterránea de gas natural para dar suministro a la urbanización de acuerdo con las normas sectoriales y de la compañía suministradora.
2. Se emplearán las tuberías necesarias y en los diámetros que indique la compañía suministradora, según el caudal de gas a transportar. Se proyectará sobre esta red, cada 50 a 100 m, las acometidas a las parcelas o manzanas, situadas en un armario general de servicios.
3. La distribución se realizará enterrada en zanja de canalización de profundidad adecuada, situando sobre ésta a 0,30 m de profundidad, una cinta de señalización de PVC que indique la existencia de tuberías de distribución de gas.

CAP. VII PLANTACIONES.

Artículo 47.- PLANTACIONES

El tratamiento de las vías de tránsito rodado y peatonales dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo, en todo caso, necesaria la plantación de especies y portes adecuados a lo largo de las vías, en los estacionamientos de vehículos y en las calles y plazas peatonales que conforman el sistema viario local y de espacios libres. El viario Interior que se desarrolle en un futuro sobre las manzanas deberá contar con plantaciones.

CAP. VIII BARRERAS ARQUITECTÓNICAS URBANÍSTICAS.

Artículo 48.- BARRERAS ARQUITECTONICAS

Al objeto de garantizar la accesibilidad y uso de los bienes y servicios a todas aquellas personas que por una u otra razón, de forma permanente o

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 113
P.G.O.U - Alcalá de Henares

DICIEMBRE 2006

transitoria, se encuentren en una situación de limitación o movilidad reducida, el diseño y ejecución de las vías y espacios libres públicos y del mobiliario urbano cumplirán las disposiciones generales establecidas en la legislación autonómica y estatal en la materia.

TITULO IV.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAP. I DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE APROVECHAMIENTO.

Artículo 49.- INTERPRETACIÓN

A los efectos de una correcta interpretación de estas Ordenanzas, cuantas veces se empleen los términos o conceptos definidos en los epígrafes siguientes, se estará al significado taxativo expresado en los mismos.

Artículo 50.- ALINEACIONES.

Las alineaciones contenidas en la documentación gráfica del presente PP, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán las superficies edificables de las que no lo son.

Artículo 51.- ALINEACIÓN EXTERIOR.

Fija el límite entre los espacios públicos o privados para viales o plazas y las parcelas o solares edificables.

Artículo 52.- ALINEACIÓN INTERIOR.

Es la que fija el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior a parcela o manzana.

Artículo 53.- LINEA DE MÁXIMO MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN.

Se trata de la alineación exterior o interior sobre la cual podrán las edificaciones situar su fachada o retranquear la misma en parte o en su totalidad.

Artículo 54.- RASANTE OFICIAL.

Es el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de altura.

Artículo 55.- RASANTE NATURAL

Es el perfil longitudinal del terreno en el interior de una manzana o parcela, actual o modificado entre alineaciones exteriores que las delimitan.

Artículo 56.- RETRANQUEO A FACHADA.

Es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación exterior o de calle y la línea de fachada de la edificación, y que debe quedar libre

de todo tipo de edificación, sobre rasante, salvo que de forma expresa se establezcan otras condiciones en las Claves particulares de aplicación..

Artículo 57.- RETRANQUEO A LINDERO.

Es el ancho de la franja de terreno comprendido entre los linderos de parcela, excepto el fijado por la alineación exterior o de calle, y el resto de las líneas de edificación: fachadas o medianerías .

Artículo 58.- CHAFLAN.

Es el truncado de la intersección (o esquina) de dos alineaciones exteriores. Tendrá carácter de alineación oficial de fachada y se medirá perpendicularmente a la bisectriz del ángulo de las alineaciones oficiales de fachada.

Artículo 59.- FRENTE DE SOLAR.

Es el lindero que, coincidiendo con la alineación exterior o de calle de cada parcela, proporciona a la misma el acceso principal.

Artículo 60.- FRENTE MÍNIMO.

Es la longitud mínima de frente de solar que determina entre otros parámetros, el carácter de edificable o no edificable de cada parcela.

Artículo 61.- FRENTE MÁXIMO.

En las zonas que se indiquen podrá fijarse un frente máximo de parcela por el que las edificaciones deban fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios.

Artículo 62.- FONDO DE SOLAR.

Se entiende como tal, la dimensión medida perpendicularmente en cada punto desde la alineación exterior o de calle hasta el lindero opuesto.

Artículo 63.- FONDO EDIFICABLE MÁXIMO.

Es la dimensión máxima que medida en cada punto perpendicularmente a la alineación exterior o de calle, define la alineación interior.

Artículo 64.- PARCELA EDIFICABLE.

Es la superficie de la manzana o parcela en cuyo interior se realizan los derechos edificatorios.

Artículo 65.- SUPERFICIE OCUPADA.

Es la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación incluidos vuelos, si estos existieran.

A efectos de cómputo de superficie ocupada, no contabilizarán aquellas construcciones bajo rasante destinada a aparcamiento u otros usos. Las superficies destinadas bajo rasante se ajustarán a las condiciones particulares señaladas en las Claves de ordenanza de cada zona.

Artículo 66.- SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIBLE (SUP. TOTAL EDIFICADA).

Es la suma de la superficie cerrada correspondiente a todas las plantas construibles en una determinada parcela, manzana o solar, exceptuando las superficies bajo rasante o semisótanos destinadas a aparcamiento, instalaciones, servicios u otros usos, que estén vinculadas a los usos de las plantas superiores o inferiores.

La superficie máxima construible se determinará bien en función del Coeficiente de Edificabilidad que se fije para cada zona/manzana o, cuando éste no se fije, por la aplicación de los máximos permitidos por la aplicación directa del resto de condiciones de la presente normativa.

Así mismo no se computarán, a efectos de edificabilidad, las terrazas, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas, así como las construcciones bajo rasante destinada a aparcamiento u otros usos, sin perjuicio de que la interpretación de la superficies computables y no computables deberán atenerse a la normativa urbanística del P.G.O.U. vigente.

Artículo 67.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD.

Es la intensidad expresado en m²/m² o el cociente de la superficie máxima construible sobre rasante y la superficie de parcela (manzana o solar).

Artículo 68.- SUPERFICIE LIBRE.

Es la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.

Artículo 69.- PATIO DE PARCELA O DE LUCES.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable, y rodeado por la edificación principal.

Artículo 70.- PATIO DE MANZANA.

Es el espacio libre interior de las manzanas definido y delimitado por las alineaciones interiores.

Los patios de manzana podrán destinarse a plazas y jardines interiores de propiedad y uso público o privado en comunidad de propietarios.

Artículo 71.- ALTURA LIBRE DE PLANTAS.

Es la distancia que media entre la cara superior del pavimento y la inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 72.- ALTURA LIBRE MÍNIMA DE PLANTAS.

Es la mínima altura libre que se permite para una planta. Se fija en 3,50 m para la planta baja.

Artículo 73.- ALTURA MÁXIMA LIBRE.

Será de 14,50 m para la planta baja y de 3 m para las restantes cuando la Clave del uso fije la altura en número de plantas. En caso contrario, la altura máxima de cada planta será libre.

Artículo 74.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Es la distancia que media entre la rasante oficial y la arista de coronación del edificio. Por encima de la arista de coronación sólo se podrán elevar: áticos, torreones de ascensor, pérgolas, cajas de escalera, petos de terraza y elementos complementarios.

Artículo 75.- ARISTA DE CORONACIÓN.

Es la intersección del plano exterior de la fachada (o de la alineación oficial de fachada) con el plano exterior de cubierta.

Cuando la cubierta sea horizontal, se tomará como arista de coronación la definida por la intersección entre el plano exterior de fachada y la cara de terminación exterior del forjado de cubierta.

Artículo 76.- PROCEDIMIENTO DE MEDICIÓN.

La altura de las edificaciones se medirá hasta la arista de coronación desde la rasante de la acera en el punto medio de la alineación exterior, o del viario de acceso local, si su longitud no supera los 20 m; si fuera superior, dicha altura se medirá inicialmente a los 10 m del punto más bajo de la alineación exterior, debiéndose escalonar la edificación.

Artículo 77.- SOLARES CON MÁS DE UN FRENTE.

Cuando un solar tenga frente a dos o más calles, la altura máxima se cumplirá en cada frente a calle del solar.

Artículo 78.- ALTURA EXPRESADA EN NÚMERO DE PLANTAS.

Cuando la altura permitida para la edificación venga expresada, en una determinada Clave o plano, en número de plantas, en dicho número se

entenderán comprendidas todas las construíbles, incluida la planta baja y las entreplantas excluyendo la planta ático, si estas dos últimas existieran.

Artículo 79.- EDIFICACIÓN DE PARCELA.

Comprende toda construcción fija o desmontable, provisional o definitiva, sujeta a licencia municipal, que se ejecute en la parcela. Se divide en dos tipos: Edificación principal y Edificación secundaria.

Artículo 80.- EDIFICACIÓN PRINCIPAL.

Es la edificación que, dentro de cada parcela, se halla comprendida entre las alineaciones exteriores o de calle, alineaciones interiores y el resto de los linderos de la parcela no sujetos a alguna alineación o retranqueo.

Artículo 81.- EDIFICACIÓN SECUNDARIA.

Es la edificación que, dentro de cada parcela ocupa parcialmente su superficie libre, cuando esta ocupación viene autorizada por la Clave de aplicación.

Artículo 82.- EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE.

Es la constituida por las plantas de la edificación cuya cota de techo, en todos sus puntos, se sitúa a una altura superior a 1,00 m sobre la rasante oficial.

Artículo 83.- EDIFICACIÓN BAJO RASANTE.

Es la constituida por las plantas de la edificación cuya cota de techo no supera las alturas máximas señaladas en el artículo anterior.

CAP. II CONDICIONES RELATIVAS A LA TIPOLOGÍA URBANA.

Artículo 84.- EDIFICACIÓN EN NAVES INDUSTRIALES.

1. DEFINICIÓN.

Se define como edificación en naves aisladas o agrupadas.

2. ALINEACIONES Y RASANTES.

Son las reflejadas en la documentación gráfica del presente PP, referidas a vías propuestas, y las que establezcan los correspondientes Estudios de Detalle.

3. SEPARACIÓN ENTRE NAVES O CONSTRUCCIONES.

- La separación mínima entre naves o construcciones situados sobre la misma parcela, podrá ser nula, es decir podrá adosarse, siempre que se cumplan las condiciones higiénicas y de ventilación

adecuadas al uso, y las que se que se determinan en las normas del Título VI.

4. RETRANQUEOS

- Los retranqueos a frente, fondo y linderos, serán los que se determinan en las normas del Título VI. No obstante, y siempre que medie acuerdo mutuo acuerdo entre los propietarios colindantes, las edificaciones podrán adosarse, con independencia del sometimiento a las limitaciones del uso que se establezcan de cara a la seguridad (prevención y extinción de incendios, etc.).
- En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 m, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de edificabilidad.
- El espacio de retranqueo se utilizará de acuerdo con las limitaciones del artículo 6.11.3 apartados a) y b) del PGOU de Alcalá de Henares.

5. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

Serán las que determinen las normas del Título VI.

6. APARCAMIENTO.

- Se cumplirá la dotación mínima establecida en cada Clave de ordenanza, que podrá resolverse en espacio libre de parcela o en aparcamiento subterráneo.
- Esta dotación de aparcamientos en la parcela de cada nave, sólo podrá eximirse cuando la ordenación general contenida en el Estudio de Detalle o Plan Parcial, disponga de soluciones colectivas debidamente justificadas y localizadas en el conjunto de la manzana, con dotación similar.

7. ESPACIOS LIBRES.

Los espacios libres entre naves o construcciones situados dentro de cada manzana tendrán la consideración de privados y estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Serán de titularidad y mantenimiento privado.
- Deberán estar ajardinados en una superficie mínima superior al 5% de los mismos.
- Sobre rasante podrán realizarse edificaciones auxiliares del uso deportivo, y bajo rasante se permiten construcciones auxiliares y vinculadas al uso . Edificaciones sobre y bajo rasante sin limitación inicial de superficie pero ajustadas a los requerimientos dimensionales regulados por la legislación aplicable en la materia y a falta de ésta por las necesidades de superficie justificadas para el correcto funcionamiento de las instalaciones.
- Podrán ocuparse con edificaciones subterráneas destinadas al uso exclusivo de garaje-aparcamiento. La cubierta del garaje no podrá sobresalir de la rasante de la alineación o fachada interior del

bloque, y siempre que se respete la zona ajardinada señalada anteriormente.

8. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Sólo podrán autorizarse construcciones por debajo de las rasantes, con destino exclusivo para garaje aparcamiento, trasteros y servicios auxiliares a la finca, o según lo regulado en las respectivas claves de ordenanza.

Artículo 85.- EDIFICACIÓN ABIERTA.

1. DEFINICIÓN.

Se define como edificación abierta, en bloques aislados o agrupados, aquella ordenación volumétrica compuesta por unidades o bloques de edificación separados entre sí por espacios libres públicos o privados. Los bloques pueden ser con o sin patios cerrados interiores.

2. ALINEACIONES Y RASANTES.

Son las reflejadas en la documentación gráfica del presente PP, referidas a vías propuestas, y las que establezcan los correspondientes Estudios de Detalle.

3. RETRANQUEOS.

- El retranqueo mínimo respecto a cualquier límite de parcela, será el que resulte de la aplicación de la separación mínima entre bloques.
- El retranqueo podrá ser nulo respecto a la alineación exterior obligatoria, y libre respecto a la línea de máximo movimiento de la edificación.

4. SEPARACIÓN ENTRE BLOQUES.

- La edificación de bloques aislados o agrupados respetará una separación mínima de H/3, respecto a los linderos con otras parcelas edificables.
- La separación mínima entre bloques de edificación abierta situados sobre la misma parcela, será de H/3

5. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

Serán las que determinen las normas del Título VI.

6. ESPACIOS LIBRES.

Los espacios libres entre bloques situados dentro de cada manzana tendrán la consideración de privados y estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Serán de titularidad y mantenimiento privado.
- Sobre rasante podrán realizarse edificaciones auxiliares del uso deportivo, y bajo rasante se permiten construcciones auxiliares y

vinculadas al uso deportivo al que sirven (vestuarios, cuartos de instalaciones, depuración de piscinas, etc.). Edificaciones sobre y bajo rasante sin limitación inicial de superficie pero ajustadas a los requerimientos dimensionales regulados por la legislación aplicable en la materia y a falta de ésta por las necesidades de superficie justificadas para el correcto funcionamiento de las instalaciones.

- Podrán ocuparse con edificaciones subterráneas destinadas al uso exclusivo de garaje-aparcamiento. La cubierta del garaje no podrá sobresalir de la rasante de la alineación o fachada interior del bloque, y siempre que se respete la zona ajardinada señalada anteriormente.

7. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS.

Sólo podrán autorizarse construcciones por debajo de las rasantes, con destino exclusivo para garaje aparcamiento, trasteros y servicios auxiliares a la finca, o según lo regulado en las respectivas claves de ordenanza.

TITULO V.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS EN LA EDIFICACIÓN

CAP. I CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.

Artículo 86.- USO CARACTERÍSTICO - DOMINANTE.

Es uso característico o dominante aquél que argumenta la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considere.

Un uso de esta naturaleza debe ocupar, al menos, el 75% de la superficie edificada de un área delimitada regulada a través de una Clave que expresa las condiciones particulares de la edificación en dicho área.

El restante 25% podrá, en su caso, ser ocupado por el mismo uso característico (si la zona carece de tolerancia para usos compatibles) o por la suma de todos los usos compatibles que sean admitidos para la zona por su clave de aplicación.

Artículo 87.- USOS COMPATIBLES.

Son usos compatibles los que se pueden implantar en coexistencia con el uso característico o dominante sin perder ninguno de ellos su carácter. No computará a efectos de uso compatible dentro del límite porcentual fijado en el artículo previo de estas Normas, el Uso de Automóvil en cualquiera de los grupos que se describen destinados a aparcamiento de vehículos automóviles cuando forme parte del programa del uso característico.

El uso compatible podrá implantarse en una única parcela siempre que se corresponda con la totalidad del admisible en el ámbito de la manzana o espacio edificable que previamente se haya ordenado a través de un estudio de detalle.

Artículo 88.- USOS PROHIBIDOS.

Son usos prohibidos aquellos impedidos por estas Normas Urbanísticas, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial.

Artículo 89.- CATEGORÍAS Y SITUACIONES DE LOS USOS DEL SUELO.

Los usos del suelo se subdividen, a los efectos de definir su casuística, en categorías o grupos; y en situaciones, con el fin de ordenar su localización en la edificación.

1. Las categorías o grupos ayudan a los casos en los que el uso se materializa, en función de su tamaño, aforo u otros parámetros

expresivos de su dimensión o impacto. Son específicas de cada uso concreto, y se definen para cada uno de ellos en este Título.

2. Las situaciones aluden a la forma de ubicación del uso en la totalidad o en parte de las diferentes tipologías edificatorias, de manera que su autorización quede supeditada a la correcta inserción de aquél en el conjunto del municipio, permitiendo una dosificación de los distintos usos y evitando molestias a terceros. Se distinguen varias situaciones de los usos, de acuerdo con el siguiente listado:

- Situación A:
Se refiere a usos que pueden autorizarse en cualquier planta de piso o en planta de sótano de edificio destinado a cualquier uso, incluido el residencial.
- Situación B:
Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas, primeras o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, incluido el residencial.
- Situación C:
Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, incluido el residencial.
- Situación D:
Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas primeras, bajas o sótanos de edificios destinados a cualquier uso, excluido el residencial.
- Situación E:
Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo, adosado a otros edificios con uso residencial.
- Situación F:
Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo, pero sobre parcela colindante con otra que soporte usos residenciales sobre edificio exento, o con frente a calle en cuya otra margen se dé dicha circunstancia.
- Situación G:
Se refiere a usos que pueden autorizarse en edificio exclusivo, pero sobre parcela colindante con otra que soporte usos compatibles.

CAP. II USOS DEL AUTOMÓVIL.

Artículo 90.- DEFINICIÓN.

Se definen como usos del automóvil, los destinados a la estancia y el servicio de vehículos automóviles de cualquier clase.

Se consideran incluidos dentro de esta definición los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de automóviles, talleres de reparación, engrase y lavado, gasolineras y/o estaciones de servicio.

Artículo 91.- Artículo 95 CLASIFICACIÓN.

A los efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos para este uso :

- Grupo I: Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios abiertos.
- Grupo II: Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados, cuya superficie total no sea superior a 75 m².
- Grupo III: Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados, cuya superficie total no sea superior a 1.000 m².
- Grupo IV: Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados, cuya superficie total no sea superior a 2.500 m².
- Grupo V: Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados, cuya superficie total exceda de 2.500 m².
- Grupo VI: Centros de transporte con atención al público.
- Grupo VII: Estaciones de servicio con venta de carburantes.
- Grupo VIII: Talleres de reparación y servicio, sin venta de carburantes.

Artículo 92.- CONDICIONES DE LOS ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTO.

Serán de aplicación las establecidas en las Normas Urbanísticas del PGOU y en su defecto por estas condiciones de los espacios para estacionamiento:

Cada grupo definido responde a un uso pormenorizado que habrá de cumplir la reglamentación específica que le sea de aplicación, con independencia de la reseñada en estas Normas Urbanísticas.

A los efectos de cumplimiento de las condiciones aplicables a cada local, en función de su dimensión, los proyectos graficarán las plazas asignadas a los vehículos.

A los efectos de la capacidad de los locales, se computará un turismo por cada 25 m² de superficie del garaje como mínimo. Las dimensiones libres de obstáculos mínimas de una plaza de estacionamiento de turismos será de ancho 2,25 x 4,50 metros de longitud.

Las medidas citadas se entenderán libres entre ejes de las marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un 5% de la anchura y del 10% de la longitud como máximo.

a) Altura libre mínima: Cuando la instalación sea cubierta, la altura libre mínima (salvo cuelgas e instalaciones) será superior a dos metros, medidos en cualquier punto del local.

b) Accesos:

- Locales menores de 500 m²: acceso de ancho mínimo igual o superior a 3 metros
- Locales comprendidos entre 500 m² y 2.500 m² acceso será de 4 metros.
- Locales mayores de 2.500 m²: dispondrán de accesos y salidas independientes para automóviles.
- El espacio de acceso mínimo dentro de la alineación oficial de fachada tendrá 3 metros de anchura y 4 metros de fondo con piso de

pendiente no superior al 4% y curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros, no pudiendo desarrollarse en él ninguna actividad.

- c) Rampas: Las pendientes máximas serán del 16% en tramos rectos y del 12% en tramos curvos, medidos en la línea media.
- d) Vías de reparto: Los estacionamientos deberán contar con las vías de reparto necesarias y suficientes para su correcto funcionamiento, debiendo tener un ancho mínimo adecuado para la circulación y maniobra de aparcamiento.
- e) Elementos constructivos: Serán todos resistentes al fuego, no pudiendo dejarse elementos metálicos estructurales sin la correspondiente protección ignífuga. Cuando el garaje forme parte de una edificación con otros usos, deberá estar aislado del resto de la edificación -o fincas colindantes- por paredes y forjados resistentes al fuego y con aislamiento acústico, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios locales destinados a otros usos. Solo podrá comunicarse con la escalera o ascensor del inmueble cuando disponga de un vestíbulo estanco de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.
- g) Ventilación: La ventilación, natural y/o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO por cada 500 m², situándolo en los puntos más desfavorablemente ventilados, que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva. En cualquiera de los casos (ventilación natural y ventilación forzada) se atenderá a la legislación autonómica y estatal en la materia.
- h) Evacuación de aguas residuales: Será obligatoria la instalación de sumideros sifónicos en los locales destinados a garaje, así como arqueta separadora de grasas y, en caso de instalación de bombas, estas comunicarán con una arqueta de rotura de carga.
- i) Protección contra incendios: El proyecto de garaje estará a lo dispuesto en la NBE-CPI 96 (Condiciones de Protección contra incendios en los edificios), legislación autonómica de aplicación en la materia y en las Ordenanzas Municipales de Incendios si las hubiere.
- j) Iluminación: Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. El modelo de aparatos y mecanismos eléctricos será tal que quede garantizada su idoneidad frente a la humedad y el fuego (estancos). Los locales cerrados dispondrán de bloques autónomos para el alumbrado de emergencia en número suficiente para señalar perfectamente los recorridos de evacuación de los locales.
- k) Aseos: Los garajes-aparcamientos de 500 a 2.500 m² dispondrán de un inodoro con lavabo. Los de más de 2.500 m² dispondrán de aseos separados para hombres y mujeres, cada uno de ellos constando, al

menos, de un inodoro y un lavabo por cada planta de las que consten.

- l) Engrase y lavado: Se permiten estas instalaciones en situación anexa a los estacionamientos en las condiciones que señalen las ordenanzas municipales o en su defecto por la legislación autonómica de aplicación correspondiente.
- m) Talleres anejos a los garajes: Además del cumplimiento con lo dispuesto en la materia deberán estar aislados del garaje por muros resistentes al fuego y con puerta protegida. Contaran con salida de emergencia para los operarios.

CAP. III USO INDUSTRIAL Y ALMACENAJE.

Artículo 93.- DEFINICIÓN.

1. Se define como uso industrial y/o de almacenaje, dentro de los usos productivos descritos genéricamente en el PGOU, el correspondiente entre otros a los establecimientos dedicados a la obtención, transformación, almacenamiento y preparación de primeras materias, productos semielaborados y elaborados, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Incluye también actividades empresariales o profesionales, talleres de reparación de productos, tanto industriales como domésticos, incluso de vehículos automóviles; producción de películas en estudios, artes gráficas, actividades artesanales y oficios artísticos cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.
2. Se incluyen dentro del uso industrial y/o almacenaje entre otros los comprendidos en los grupos 55, 50 (Venta y mantenimiento de vehículos de motor, motocicletas y ciclomotores; venta al por menor de combustible para vehículos de motor) de la categoría G de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) y en el grupo 51 (Comercio al por mayor e intermediarios del comercio) de la categoría G de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.) quedando restringida la implantación de todas aquellas actividades relacionadas con animales vivos, sustancias nocivas, olorosas o peligrosas, etc. que puedan afectar negativamente al entorno residencial próximo quedando expresamente prohibidas salvo informe favorable por parte del Ayuntamiento y administración competente para su implantación.
3. Forman parte, así mismo, del uso industrial, aquellas actividades terciarias en régimen de uso compatible que sirven al propio proceso productivo industrial que se realiza en planta aneja o funcionalmente vinculada con la misma en razón de la complementariedad de las actividades.

4. Se entienden incluidas en este uso aquellas actividades propias del comercio mayorista sin venta directa al público. Se entenderá por uso industrial la actividad de almacenamiento que cuente con servicio de venta directa al público en aquellos casos en los que la superficie destinada al comercio minorista no supere el 30% de la superficie cubierta total que afecta a la actividad.

Artículo 94.- CLASIFICACIÓN.

1. Para la clasificación de actividades según los conceptos de "molestas, insalubres, nocivas y peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre, que será de aplicación simultánea a las presentes Normas Urbanísticas, sin perjuicio de la aplicación de las adaptaciones que produzca el desarrollo legislativo en la materia, de acuerdo con el cambio tecnológico.
2. Se establecen cinco categorías dentro del uso industrial:
 - Categoría 1ª: Comprende actividades totalmente compatibles con el uso residencial.
 - Categoría 2ª: Comprende actividades solamente compatibles con usos no residenciales.
 - Categoría 3ª: Comprende actividades sólo compatibles con otros usos industriales y almacenaje.
 - Categoría 4ª: Comprende actividades sólo compatibles con otros usos industriales y almacenaje, sólo admitidas en edificios exentos.
 - Categoría 5ª: Comprende actividades especiales incompatibles con otros usos cualesquiera.

Artículo 95.- SITUACIÓN RELATIVA.

Los usos industriales cuya situación relativa sea A, B o C (es decir: compatibles en mayor o menor grado con los usos residenciales en el mismo edificio), cumplirán las condiciones reguladas en el artículo 5.5.3 del PGOU y normas sectoriales de aplicación.

CAP. IV USO COMERCIAL.

Artículo 96.- DEFINICIÓN.

Se define como uso comercial, dentro de los usos productivos descritos en el PGOU, el desarrollado en locales de servicio al público, destinados a la compraventa al por menor y por mayor de mercancías y servicios comprendidos entre otros en los grupos 51 y 52 de la categoría G, y grupo 93 de la categoría O (Actividades diversas de servicios personales) de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.), así como las sucursales bancarias, guarderías, peluquería y tratamientos de belleza,

lavado y limpieza de prendas textiles, etc. También se considera uso comercial el desarrollo de actividades industriales y de almacenamiento siempre que la superficie del local destinada a la venta al público supere el 30% de la total cubierta que afecta a la actividad.

Artículo 97.- CLASIFICACIÓN.

Se establecen cinco grupos dentro del uso comercial, en el que se incluyen entre otros, los definidos en el artículo previo, en función de la superficie:

- Grupo I: Comercio diario especializado y no especializado de alimentación, bebidas y tabaco, etc. en establecimientos o locales menores de 150 m².
- Grupo II: Comercio constituido por el resto del comercio al por menor, los servicios personales, sucursales bancarias, así como el comercio mixto al por menor en locales menores o iguales de 400 m².
- Grupo III: Comercio mixto al por menor en superficies medias y/o supermercados con locales mayores de 400 m² y menores de 2.499 m².
- Grupo IV: Comercio mixto al por menor y locales comerciales en pasajes, galerías o mercados, con despachos independientes y una superficie total comprendida entre los 2.500 m² y los 6.000 m².
- Grupo V: Centros comerciales con una superficie superior a los 6.000 m².
- Grupo VI: Locales industriales o de almacenamiento con venta mayorista o venta directa de la manufactura producida o almacenada en los mismos locales.
- Grupo VII: Mercados y mercadillos provisionales al aire libre.

Artículo 98.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Cumplirán las condiciones reseñadas en el Artículo 1.12.9 del PGOU, además de la legislación vigente de aplicación, en cuanto le fuera de aplicación cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 m².
- b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, éstas deberán disponer de acceso y escaleras independientes de los locales comerciales de planta baja.
- c) La altura libre de un local comercial será como mínimo de 3,00 metros. Cuando el sótano se utilice solamente para uso de almacén o aseos, se autorizará un altura mínima libre de 2,5 metros y no computando su superficie a efectos de edificabilidad.
- d) A falta de regulación en la materia se aplicará lo siguiente: el ancho mínimo de las escaleras interiores de los locales comerciales será de 1 metro para los grupos I y II, y de 1,20 metros para los grupos III, IV y V.
- e) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios mínimos:
 - Por cada 200 m² o fracción, un inodoro y un lavabo, con ventilación. A partir de 200 m² y/o 10 empleados, se instalarán con independencia para mujeres y hombres, disponiendo de una zona aislada que los separe del espacio propiamente comercial. Para el comercio dentro de los grupos III, IV, V y VI (supermercados,

mercados, almacenes, galerías de alimentación, hipermercados, etc.) se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

- Por cada 100 m² de local, se dispondrá de ventilación estática suficiente, lo que habrá de tenerse en cuenta en el diseño del edificio cuya planta baja o alzadas puedan destinarse a locales comerciales.

CAP. V USO TERCIARIO-OFCINAS.

Artículo 99.- DEFINICIÓN.

Se incluyen en este uso las actividades públicas o privadas de carácter administrativo, financiero, de profesionales y despachos privados con estancia permanente, así como centros de investigación. Entre otros: intermediarios del comercio, agencias de viaje e intermediarios del transporte, bancos e instituciones financieras, seguros, auxiliares financieros, de seguros y actividades inmobiliarias, servicios prestados a empresas, alquiler de bienes muebles, alquiler de bienes inmuebles, distribución de películas cinematográficas, radiodifusión y televisión, centros para el tratamiento y la transmisión de datos, I+D, etc.

Artículo 100.- CLASIFICACIÓN.

Se distinguen dos grupos a efectos de las presentes Ordenanzas:

- Grupo I: Oficinas, centros e instituciones financieras, etc. abiertas al público
- Grupo II: Oficinas, centros e instituciones financieras, servicios de consulta, I+D, asesoría, centros de trabajo terciario, despachos o estudios, etc. sin servicio directo al público

Artículo 101.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Los locales de uso de oficinas cumplirán las condiciones señaladas en el PGOU y normativa vigente de aplicación en la materia, en cuanto le fuera de aplicación cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Cuando se prevea un acceso de público superior a 50 personas/día, la zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de 6 m².
- b) La altura libre de un local de oficinas que tengan adscrito un puesto de trabajo permanente será como mínimo de 2,60 metros. Cuando el sótano se utilice solamente para uso de almacén o aseos, se autorizará un altura mínima libre de 2,5 metros y no computando su superficie a efectos de edificabilidad.
- c) Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios mínimos: Por cada 100 m² o fracción, un inodoro y un lavabo, con ventilación. A partir de 100 m², se instalarán con independencia para mujeres y hombres, disponiendo de una zona aislada que los separe del

espacio propiamente de oficinas o de trabajo. Para las grandes oficinas o centros de trabajo (> 300 m²) se permitirá concentrar los servicios en una única unidad de superficie equivalente a la suma de los servicios individuales de cada uno de ellos.

- d) Las oficinas o centros de trabajo dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie cubierta de atención accesible al público.

CAP. VI USO HOTELERO Y HOSTELERO.

Artículo 102.- DEFINICIÓN.

Es el uso que corresponde a aquellos establecimientos de servicio al público o privado destinados tanto a alojamiento temporal o permanente, apartamentos, turístico o de tercera edad, residencias de ancianos o geriátricas, residencias de estudiantes, residencias comunitarias, unidades asistenciales con o sin división horizontal, así como a otras actividades complementarias: restaurantes, cafés, etc., las comprendidas en el grupo 55 a 55.522 del la categoría G de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.), las actividades de acogimiento y alojamiento relacionadas en la categoría N de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.), así mismo se incluyen el uso de Residencia Comunitaria y Hotelero especificados por el PGOU.

Artículo 103.- CLASIFICACIÓN.

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos, en el que se deben considerar incluidos, entre otros, los usos y actividades descritos en el artículo previo:

- Grupo I: Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes, etc. con espectáculos
- Grupo II: Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes, etc. sin espectáculos
- Grupo III: Establecimientos para el alojamiento, sin instalaciones complementarias (Casas de huéspedes, residencias).
- Grupo IV: Establecimientos para el alojamiento, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, tiendas, garaje, pistas deportivas, etc.,

Artículo 104.- Condiciones de los locales.

Las actividades se sujetarán a las condiciones que se establezcan para cada caso específico según normativa vigente estatal o autonómica, así como las establecidas en el PGOU. En cuanto le fuera de aplicación cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Los establecimientos de los Grupos I y II dispondrán de los siguientes servicios mínimos: Por cada 100 m² o fracción, un inodoro y un lavabo y urinario (hombres), con ventilación y se

- instalarán con independencia para mujeres y hombres, disponiendo de un vestíbulo de independencia.
- b) Los establecimientos de los Grupos III y IV dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida. Se consideran excluidos de esta obligación los establecimientos de superficie igual o inferior a los 250 m².

CAP. VII USO SOCIOCULTURAL, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN.

Artículo 105.- DEFINICIÓN.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios de servicio al público destinados tanto al desarrollo de la vida de relación como al desarrollo de actividades socioculturales, de recreo y prestación de servicios públicos de interés social, con carácter enunciativo y no limitativo se enuncian los siguientes usos: actividades asociativas diversas, empresariales, profesionales, juveniles, sindicales, religiosas; salas de cine o exhibición de películas; actividades de radio y televisión; creación artística e interpretación de arte dramático, música y similares; salas de baile, discotecas y actividades similares, clubes y escuelas deportivas; otros espectáculos; actividades recreativas; actividades relacionadas con los juegos de azar y apuestas; actividades de mantenimiento físico corporal. Se incluyen entre otras las actividades contempladas en la categoría O de los grupos 91 (Actividades Asociativas), 92 (Actividades recreativas, culturales y deportivas) y 93 (Actividades diversas de servicios personales) de la C.N.A.E.

Artículo 106.- CLASIFICACIÓN.

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

- Grupo I: Establecimientos hasta 200 usuarios.
- Grupo II: Establecimientos entre 200 y 1.000 usuarios.
- Grupo III: Establecimientos entre más de 1.000 usuarios.
- Grupo IV: Establecimientos para espectáculos y atracciones al aire libre.
- Grupo V: Fériles provisionales y verbenas, (según regulación específica municipal).

Artículo 107.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Los locales de uso sociocultural, de espectáculos y salas de reunión cumplirán las condiciones señaladas en el PGOU o en su caso de la normativa sectorial de aplicación. En cuanto le fuera de aplicación cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Los establecimientos dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida. Se consideran excluidos de esta obligación los establecimientos de superficie igual o inferior a los 250 m². dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro situado a menos de 100 metros del establecimiento.

- b) En lugar visible de las áreas destinadas a los usuarios, se exhibirá un cartel identificativo de la capacidad del establecimiento o aforo máximo.

CAP. VIII USO EDUCATIVO.

Artículo 108.- DEFINICIÓN.

Es el uso que corresponde a los edificios y locales públicos y privados destinados a la enseñanza o investigación en todos sus grados o especialidades..

Artículo 109.- CLASIFICACIÓN.

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

- Grupo I: Corresponde a los centros académicos y de educación hasta 40 plazas.
- Grupo II: Corresponde a los centros académicos y de educación hasta 80 plazas.
- Grupo III: Corresponde a los centros académicos y de educación de más de 80 plazas.
- Grupo IV: Guarderías infantiles.
- Grupo V: Centros de educación Preescolar, E.S.O, Bachillerato, F.P y Educación Especial, etc.
- Grupo VI: Centros para la enseñanza universitario.

Artículo 110.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Los locales de uso educativo cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y las que señala el PGOU. En cuanto le fuera de aplicación cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se establecerá una superficie mínima en metros cuadrados de aula por alumno en base a la normativa sectorial de aplicación.
- b) Para todos los grupos, se proveerán de aseos independientes para hombres y mujeres.
- c) Los locales de enseñanza dispondrán de ventilación e iluminación natural o artificial suficiente. En cualquier la ventilación artificial orientativamente se garantizará una renovación equivalente a tres volúmenes/hora.
- d) Los establecimientos dispondrán del número de plazas de aparcamiento suficientes para cubrir las necesidades de superficie construida. Dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro situado a menos de 100 metros del establecimiento.

CAP. IX USO SANITARIO- ASISTENCIAL.

Artículo 111.- DEFINICIÓN.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios públicos o privados destinados a actividades sanitarias, veterinarias y servicios sociales clínicas

veterinarias, odontológicas, consultas médicas, al tratamiento y/o alojamiento de enfermos, y otras modalidades de asistencia asimiladas.

Artículo 112.- CLASIFICACIÓN.

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

- Grupo I: Hospitales, clínicas, ambulatorios y sanatorios de medicina humana, Residencias Tercera Edad y otros establecimientos sanitario-asistenciales con internamiento.
- Grupo II: Clínicas para medicina humana en régimen de consultas externas, centros asistenciales sin internamiento y consultas veterinarias éstas últimas de menos de 200 m² sin internamiento de animales..
- Grupo III: Centros veterinarios de superficie superior a los 200 m², o con internamiento de animales.

Artículo 113.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

1. Los locales de uso sanitario-asistencial cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes y en su caso, las de Uso Hotelero que le fueren de aplicación, y la señaladas en el PGOU.
2. Los establecimientos dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie construida. Se consideran excluidos de esta obligación los establecimientos de superficie igual o inferior a los 250 m². dichas plazas podrán estar en el mismo edificio o en otro situado a menos de 100 metros del establecimiento.

CAP. X USO RELIGIOSO.

Artículo 114.- DEFINICIÓN.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios destinados al culto colectivo público o privado.

Artículo 115.- CLASIFICACIÓN.

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

- Grupo I: Conjuntos destinados exclusivamente al culto y reunión sin residencia aneja.
- Grupo II: Conjuntos destinados al culto y reunión con residencia aneja.

Artículo 116.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Los locales de uso religioso cumplirán las disposiciones vigentes y en el caso del Grupo II, las residencias cumplirán las condiciones del Uso hotelero. En todo caso, se estará así dispuesto para los edificios de Uso de espectáculos y salas de Reunión de aforo equivalente, y en especial a lo que se refiere a barreras arquitectónicas, condiciones de seguridad frente a pánico e incendio, etc.

CAP. XI USO DEPORTIVO.

Artículo 117.- DEFINICIÓN.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios y edificios acondicionados para la práctica y/o enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

Artículo 118.- CLASIFICACIÓN.

A efectos de las presentes Ordenanzas se establecen los siguientes grupos:

- Grupo I: Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores.
- Grupo II: Espacios y locales para la práctica deportiva con espectadores.
- Grupo III: Grandes espacios descubiertos para la práctica de especialidades deportivas de alto consumo de superficie, y carente de zonas edificadas en proporción significativa en relación con la cantidad de suelo cubierta por el uso (golf, hípica, circuitos de velocidad, etc.)

Artículo 119.- CONDICIONES DE LOS LOCALES.

Los locales de uso deportivo cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en materia de reglamentación deportiva, y para las del Grupo II las condiciones fijadas para el Uso de Espectáculos-Salas de Reunión.

CAP. XII USO DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.

Artículo 120.- DEFINICIÓN.

Es el uso que corresponde a aquellos espacios libres destinados a plantaciones y/o instalaciones complementarias al servicio de la salubridad, recreo y esparcimiento de la población; a la protección y aislamiento de las vías de la red principal o de las zonas y de los establecimientos que lo requieran, y a conseguir una mejor composición estética de la ciudad.

Artículo 121.- CONDICIONES ESPECÍFICAS.

1. Los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques, jardines y áreas de juego y recreo, serán necesariamente de uso y dominio público en aquellas manzanas o parcelas que defina el PP.
2. Desde los espacios libres se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de 1 m que facilite el acceso de personas y en su caso de 3 m para acceso de vehículos de servicio.
3. Estacionamiento bajo espacios libres y viales. En los espacios libres y viales públicos, así como en los espacios libres privados, se podrán construir estacionamientos de vehículos. En todo caso, quedarán cubiertos por una capa de tierra para el ajardinamiento, de un espesor mínimo suficiente cuyo nivel superior no sobresaldrá de la superficie del terreno perimetral.

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 113
P.G.O.U - Alcalá de Henares

DICIEMBRE 2006

4. En los casos en los que existan zonas, sobre estacionamientos subterráneos, que pudieran ser eventualmente utilizadas por vehículos rodados, el forjado de dichas zonas tendrá las condiciones descritas en la NBE-CPI 96, y contemplará una sobrecarga de uso de 2.000 Kg/cm².

TITULO VI.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA (CLAVE)

CAP. I DIVISIÓN Y CONDICIONES COMUNES.

Artículo 122.- DIVISIÓN EN ZONAS.

A efectos de establecer las condiciones de uso y la intensidad de los mismos, se divide el ámbito del PP, en las siguientes áreas o zonas de ordenanza:

- INDUSTRIA INNOVADORA (-I-)
- RED DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (-EQ-)
- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (-ZV-)

Artículo 123.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1. En los capítulos siguientes del presente título, se detallan las condiciones que deberán cumplir las edificaciones y los usos y actividades que en ellas se establezcan, para cada una de las zonas delimitadas en el plano Nº 9 de zonificación del PP. El conjunto de estas condiciones, para cada zona, se denomina Clave.
2. En lo que no quede establecido en cada clave, serán de aplicación las Condiciones Generales de estas Normas, las del PGOU, y en lo relativo a los usos o actividades, las condiciones señaladas en la legislación sectorial vigente.

CAP. II INDUSTRIA INNOVADORA (-I-)

Artículo 124.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO.

Regula los usos y la construcción de edificios (exclusivos o compartidos) destinados fundamentalmente a Instalaciones Industriales y almacenaje. Se trata de usos denominados de Actividades Económicas y Productivas que podrán incorporar un carácter terciario y comercial. Según lo previsto en el título V.

- Será de aplicación esta Clave de ordenanza, sobre los ámbitos de las manzanas del PP: MANZANA 1, MANZANA 2, MANZANA 3; PARCELA 3.2, MANZANA 4; PARCELA 4.1, MANZANA 5; PARCELA 5.1, MANZANA 6; PARCELA 6.1, MANZANA 7; MANZANA 8; MANZANA 9.

Artículo 125.- TIPOLOGÍA URBANA Y EDIFICATORIA.

Serán de aplicación las condiciones definidas en los Art.º 84 y 85 de estas Normas, en lo que sea de aplicación.

Las condiciones de las obras nuevas autorizables, por tratarse de diseños específicos para cada emplazamiento que pudieran requerir ineudiblemente condiciones especiales para su adecuada implantación y funcionamiento, podrán establecer parámetros y condiciones de forma diferentes, toda vez que los parámetros y condiciones de forma regulados en las presentes ordenanzas se establecen como máximos y mínimos aconsejables.

Artículo 126.- PARCELA MÍNIMA.

La parcela tendrá una superficie mínima igual o superior a los 2.000 m², en las que podrán desarrollarse actividades en régimen de división horizontal.

Artículo 127.- FRENTE MÍNIMO DE PARCELA

La parcela tendrá en cualquier caso un frente mínimo de 20 m a vía pública.

Artículo 128.- FRENTE MÁXIMO DE PARCELA

No se fija un frente máximo

Artículo 129.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Será del 60 % de la superficie de la parcela.

Artículo 130.- RETERANQUEO A FACHADA.

Será 10m. respecto a la alineación exterior de la parcela.

Artículo 131.- RETERANQUEO A LINDEROS.

Será de 5 m respecto a los linderos laterales y fondos de la parcela. Podrá adosarse la edificación o las naves en la medianera o lindero compartido cuando se trate de proyectos que se desarrollen conjuntamente y constando acuerdo entre los titulares de las parcelas.

Artículo 132.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN Y PLANTAS DE LA EDIFICACION.

La altura máxima de la edificación será de 13 METROS y como máximo tendrá Planta Baja + III, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura máxima se permite la construcción de cuerpos o elementos singulares de edificación, construcciones necesarias para un mejor desarrollo del programa edificatorio requerido, carteles publicitarios o anuncios estáticos y en caso de edificios singulares, en una superficie que no excederá el 50% de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos de la superficie edificable máxima. En el supuesto de existencia de proyectos singulares referidos a actividades que requieran una mayor altura, podrán implantarse previa justificación de su necesidad.

Artículo 133.- SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA.

Se computará según los criterios establecidos en el Art.º 66 de estas Normas, y será la resultante de aplicar el COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD del 0,4487 m²/m² sobre la superficie de la parcela o manzana, recogido igualmente en el Cuadro de Superficies y Aprovechamientos del PP (Memoria VII-^o CUADROS RESUMEN DE ZONIFICACIÓN, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO).

No computarán a efectos de edificabilidad los elementos auxiliares que den servicio al uso principal como cuartos de maquinaria, vestuarios, comedores-cafetería, servicios sanitarios, oficinas, aparcamientos, etc...

Artículo 134.- OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS.

1. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO. Se resolverá dentro de la parcela una dotación mínima de plazas de aparcamiento, exigible según art. 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Se autoriza el establecimiento de áreas de aparcamiento en el espacio libre de parcela sin limitación de su superficie.
2. DESARROLLO EN PROYECTOS. Se atenderá a lo regulado en el Art.º 20 de estas Normas. De no proyectarse la edificación según manzanas o parcelas completas de las definidas en el PP o Proyecto de Reparcelación, podrá redactarse con carácter previo un Proyecto de Parcelación o solicitar licencia de segregación con arreglo a las condiciones señaladas en el Art.º 18 de estas Normas y apartado correspondiente de la Memoria del PP. Permittedose en este caso la adjudicación correspondiente del aprovechamiento entre las parcelas resultantes de tal forma que el único condicionante es que la suma de la superficie edificable de las mismas coincida con el total señalado en el Cuadro de Superficies y Aprovechamientos del Plan Parcial.

Artículo 135.- CONDICIONES DE DISEÑO.

1. Se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 100 m, dejando un paso expedito de 3,50 m, cada unidad descrita, para el paso e bomberos.
2. Se reservará un espacio frente a la fachada de al menos 5 m de ancho para el paso y estancia de camiones, procurando independizar las zonas de estacionamiento de turismos, que debe situarse vinculada a los departamentos administrativos, y las de vehículos industriales.
3. Se resolverán íntegramente las operaciones de carga y descarga propias de la actividad.

Artículo 136.- CONDICIONES DE USO.

1. Constituyen el uso característico de esta clave el uso: INDUSTRIAL Y ALMACENAJE definidos en las presentes ordenanzas. Tendrán la consideración de uso principal o característico las actividades comprendidas en las categorías 2ª, 3ª y 4ª establecidas en el artículo 94 de estas normas, en consonancia con las categorías II y III a que se

refiere el artículo 5.5.2 del epígrafe I del capítulo V, título V de las normas urbanísticas del Plan General. Situaciones D, F y G.

2. Resultan compatibles con el uso característico, Terciario-Oficinas, Comercial, Hotelero y Hostalero, Sociocultural, Espectáculos y Salas de Reunión, Educativo, Sanitario Asistencial, Religioso, Deportivo, Automóvil según sus grados y situaciones especificados en las subclaves de aplicación correspondientes, y resultando a su vez compatibles entre sí de acuerdo con las limitaciones que las actividades y usos aconsejen en los proyectos arquitectónicos que se desarrollen.
3. SUBCLAVES DE USO. A las actividades y usos que se establecen con carácter compatible o complementario del uso principal o característico, les serán de aplicación las normas reguladoras, con las limitaciones propias de los grupos y situaciones propuestas, de las presentes subclaves que para tales usos se establecen en el presente Plan Parcial:
 - COMERCIAL. Uso COMERCIAL; Compatible los Grupos I, II, III, IV, V, y VI en situaciones A, D y G.
 - Terciario. Uso Terciario-Oficinas; Compatible los Grupos I y II en situaciones D y G.
 - HOTELERO Y HOSTALERO. Uso HOTELERO Y HOSTALERO; Compatible los Grupos I, II, III y IV en situaciones D y G.
 - SOCIOCULTURAL. Uso SOCIOCULTURAL, ESPECTÁCULOS y SALAS DE REUNIÓN; Compatible los Grupos I, II, III y IV en situaciones D y G.
 - EDUCATIVO. Uso EDUCATIVO; Compatible los Grupos I, II, III y IV en situaciones D y G.
 - SANITARIO. Uso SANITARIO - ASISTENCIAL; Compatible los Grupos I, II y III en situaciones D y G.
 - RELIGIOSO. Uso RELIGIOSO; Compatible los Grupo I en situaciones D y G.
 - DEPORTIVO. Uso DEPORTIVO; Compatible los Grupos I, II y III en situaciones D y G.
 - AUTOMOVIL. Uso AUTOMÓVIL; Compatible el Grupo I, II, III, IV y V, siempre como complemento del uso característico, y Compatible VII y VIII. Prohibido en todos los demás casos.
 - Será de aplicación en estas subclaves de uso lo dispuesto en estas ordenanzas en los artículos 90,91,92, del 96 al 119 y del 125 al 135.
4. Las actividades o usos que se relacionan en el apartado previo, como usos secundarios por resultar, complementarios o compatibles con el principal, en caso de no estar asociados y vinculados al uso principal no podrán superar el 25% de la superficie edificable, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 136.2 de estas normas. Se entiende que esta limitación debe cumplirse en la totalidad del ámbito del Plan Parcial, pudiéndose justificarse el aumento siempre que se compense en una o

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 113
P.G.O.U. Alcalá de Henares

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESIÓN PLENARIA DE FECHA
de **21 ENE. 2014** de 20.....
El Secretario General,

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO INICIALMENTE EN AGOSTO 2013
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
de **16 SET. 2013** de 20.....
EL TITULAR DEL DECANO
DE APOYO

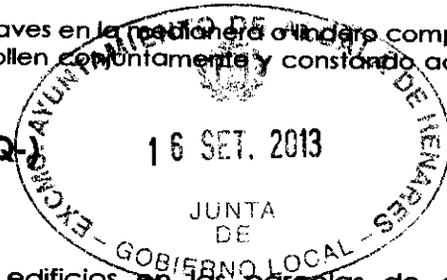
varias parcelas, en ningún caso se superará el porcentaje medio en el conjunto del Sector

Artículo 137.- CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

Plan Parcial Sector 113	INDUSTRIA INNOVADORA
Definición:	Instalaciones Industriales de tamaño medio.
COEF. USO PGOU	0,50
PARCELA MINIMA (m2)	2.000,00
EDIFICABILIDAD (m3/m2)	-
(m2c/m2)	0,4487
OCUPACION (%)	60%
FRENTE MÍN. (m)	20,00
FRENTE MÁX. (m)	-
ALTURA MÁXIMA (m)	13 (B+III)*
RETRANQUEO FRENTE (m)	10,00
RETRANQUEO LINDERO (m)	5,00

* Art. 132

NOTA: Podrá adosarse la edificación o las naves en la parcela o lindero compartido cuando se trate de proyectos que se desarrollen conjuntamente y constando acuerdo entre los titulares de las parcelas.



CAP. III RED DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (-EQ-)

Artículo 138.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO.

Regula los usos y la construcción de edificios en las parcelas de cesión correspondientes a redes locales, generales y supramunicipales, con ocupación parcial del solar y retranqueado por todos sus linderos. Podrán ser de titularidad privada o pública según se especifique en el PP.

- **Será de aplicación esta Clave de ordenanza, sobre los ámbitos de las reservas locales y supramunicipales en las parcelas del PP: PARCELA-5.2 y PARCELA-6.2.**

Artículo 139.- TIPOLOGÍA URBANA Y EDIFICATORIA.

Serán de aplicación las condiciones definidas en los Artículo 85 de estas Normas, en lo que sea de aplicación.

Las condiciones de las obras nuevas autorizables, por tratarse de diseños específicos para cada emplazamiento que pudieran requerir ineludiblemente condiciones especiales para su adecuada implantación y funcionamiento, podrán establecer parámetros y condiciones de forma diferentes, toda vez que los parámetros y condiciones de forma regulados

NO VALEDO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR 113
P.G.O.U - Alcalá de Henares

SUSTITUIDO DICIEMBRE 2006

D.P. 21/4/74

varias parcelas. En ningún caso se superará el porcentaje medio en el conjunto del Sector.

Artículo 137.- CUADRO RESUMEN DE CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

Plan Parcial Sector 113	INDUSTRIA INNOVADORA
Definición:	Instalaciones industriales de tamaño medio.
COEF. USO PGOU	0,60
PARCELA MINIMA (m2)	2.000,00
EDIFICABILIDAD (m3/m2)	-
(m2c/m2)	0,4487
OCUPACION (%)	60%
FRENTE MÍN. (m)	20,00
FRENTE MÁX. (m)	-
ALTURA MÁXIMA (m)	13 (B+III)*
RETRANQUEO FRENTE (m)	10,00
RETRANQUEO LINDERO (m)	5,00

* Art. 132

NOTA: Podrá adosarse la edificación o las naves en la medianera a lindero compartida cuando se trate de proyectos que se desarrollen conjuntamente y constanda acuerdo entre las titulares de las parcelas.

CAP. III RED DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS (-EQ-)

Artículo 138.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO.

Regula los usos y la construcción de edificios en las parcelas de cesión correspondientes a redes locales, generales y supramunicipales, con ocupación parcial del solar y retranqueado por todos sus linderos. Podrán ser de titularidad privada o pública según se especifique en el PP.

- Será de aplicación esta Clave de ordenanza, sobre los ámbitos de las reservas locales y supramunicipales en las parcelas del PP: PARCELA-5.2 y PARCELA-6.2.

Artículo 139.- TIPOLOGÍA URBANA Y EDIFICATORIA.

Serán de aplicación las condiciones definidas en los Artículo 85 de estas Normas, en lo que sea de aplicación.

Las condiciones de las obras nuevas autorizables, por tratarse de diseños específicos para cada emplazamiento que pudieran requerir ineludiblemente condiciones especiales para su adecuada implantación y funcionamiento, podrán establecer parámetros y condiciones de forma diferentes, toda vez que los parámetros y condiciones de forma regulados

en las presentes ordenanzas se establecen como máximos y mínimos aconsejables.

Artículo 140.- PARCELA MÍNIMA.

La parcela tendrá una superficie mínima igual o superior a los 1.000 m², teniendo en cualquier caso un frente mínimo de 20 m a vía pública. No se fija un frente máximo.

Artículo 141.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Será del 60% de la superficie de la parcela.

Artículo 142.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

La altura máxima de la edificación será con carácter general de 13 m, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura máxima se permite la construcción de cuerpos singulares de edificación y construcciones necesarias para un mejor desarrollo del programa edificatorio requerido, en una superficie que no excederá el 30% de la superficie de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos de la superficie edificable máxima.

Artículo 143.- SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA.

Se computará según los criterios establecidos en el Artículo 67 de estas Normas y será la resultante de aplicar las señaladas en el Cuadro de Superficies y Aprovechamientos del PP (Memoria VI-“CUADROS RESUMEN DE ZONIFICACIÓN, SUPERFICIES Y APROVECHAMIENTO”).

Artículo 144.- OTRAS CONDICIONES ESPECÍFICAS.

1. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO. Se resolverá dentro de la parcela una dotación mínima de plazas de estacionamiento, que las presentes Ordenanzas establecen para los distintos usos que puedan ubicarse en este tipo de edificaciones. Se autoriza el establecimiento de áreas de aparcamiento en el espacio libre de parcela sin limitación de su superficie.
2. DESARROLLO EN PROYECTOS. De no proyectarse la edificación según manzanas completas de las definidas en el PP, podrá tramitarse un Proyecto de Parcelación con arreglo a las condiciones señaladas en el Artículo 18 de estas Normas. Permitiéndose en este caso la adjudicación libre del aprovechamiento entre las parcelas resultantes de tal forma que el único condicionante es que la suma de la superficie edificable de las mismas coincida con el total señalado en el Cuadro de Superficies y Aprovechamientos del Plan Parcial. Con objeto de la distribución de volúmenes y edificabilidades dentro de la manzana se aconseja la tramitación previa de un Estudio de Detalle con arreglo a las condiciones señaladas en el Artículo 16 de estas Normas, no obstante no es exigible dicho requisito.

Artículo 145.- CONDICIONES DE USO.

Al no establecer la Ley que las cesiones sean para usos concretos, sino para equipamientos y servicios en general, las condiciones urbanísticas y edificatorias aplicables a las parcelas de cesión serán las fijadas por la Administración en función de sus necesidades y de cada proyecto concreto.

CAP. V ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES (-ZV-).

Artículo 146.- DEFINICIÓN Y ÁMBITO.

Regula los usos y la construcción en superficies libres de uso público permanentemente destinadas al ocio y entretenimiento ciudadano, en las que predomina el espacio libre arbolado sobre el construido, pero en las que se autoriza la ubicación de instalaciones menores de titularidad mayoritariamente pública en pequeña proporción, para satisfacer las actividades vinculadas al disfrute del espacio libre y otros usos colectivos asimilados.

- Será de aplicación esta Clave de ordenanza, sobre los ámbitos de la PARCELA-3.1 Y PARCELA 4.2.

Artículo 147.- ALINEACIONES Y RASANTES.

Serán libres.

Artículo 148.- RETRANQUEOS.

Serán libres a cualquier lindero. No obstante, las diferentes edificaciones que pudieran tener cabida en el espacio libre se separarán entre sí un mínimo de 50 metros.

Artículo 149.- PARCELA MÍNIMA.

Será la que corresponda, en cada caso, al uso característico.

Artículo 150.- FRENTES DE PARCELA.

No se fijan.

Artículo 151.- OCUPACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

Será como máximo del 10% de la superficie neta de la parcela.

Artículo 152.- ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN.

La altura máxima de la edificación será libre.

Artículo 153.- EDIFICABILIDAD.

Será de 0,1 m² / m² ,medidos sobre parcela neta.

Artículo 154.-CONDICIONES DE USO.

Constituye el uso característico de esta clave el Uso de Espacios Libres y Zonas Verdes. Se permitirá la ubicación de accesos y conexiones peatonales a las manzanas. En todo caso, y tratándose de espacios de titularidad pública, cualquier uso compatible con el de espacio libre arbolado que pueda ser instalado sobre el mismo deberá someterse a las condiciones que establezca la concesión municipal temporal. Resultan compatibles los usos que a continuación se establecen con las limitaciones propias de los grupos y situaciones propuestas en el siguiente listado:

1. AUTOMOVIL. Prohibido en todos los casos y parcelas.
2. COMERCIAL. Compatible el grupo VII. Prohibido en todos los demás casos.
3. HOTELERO Y HOSTELERO. Compatibles los grupos I y II, en proporción a la máxima superficie de ocupación, en situación F. Prohibido en todos los demás casos.
4. SOCIOCULTURAL, ESPECTÁCULOS Y SALAS DE REUNIÓN. Compatibles los grupos IV y V en cualquier situación.
5. DEPORTIVO. Compatibles los grupos I, y II, en cualquier situación, en proporción a la máxima superficie de ocupación. Prohibido en todos los demás casos.

TITULO VII.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

CAP. I CONSERVACIÓN.

Artículo 155.- CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

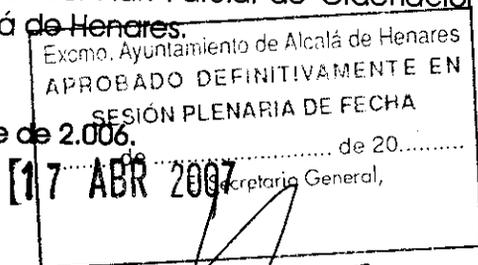
De conformidad con los informes técnicos emitidos y tras la recepción definitiva de las obras de urbanización por la Junta de Compensación la conservación de la urbanización corresponderá a la Junta o entidad urbanística de conservación que al efecto se cree y que estará integrada por los propietarios de las fincas del sector, sin perjuicio de lo dispuesto a tal efecto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

De acuerdo con la legislación vigente se presenta el presente documento de **NORMAS URBANÍSTICAS - ORDENANZAS REGULADORAS** integrantes del Plan Parcial de Ordenación, para el desarrollo del Sector 113 del P.G.O.U. de Alcalá de Henares.

ALCALÁ DE HENARES, diciembre de 2.006.

EL ARQUITECTO:

Fdo: Antonio Menéndez Chicharro



LOS PROPIETARIOS QUE FORMULAN LA INICIATIVA
EN EL SECTOR 113 "LOS SALOBRALES":
REPRESENTANTE

Fdo.: D. Telesforo Lorente Sanz

