

CAPITULO 3. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO.

ART. 26. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

1. En el ámbito del Plan Parcial será de aplicación el contenido del PGOU de Alcalá de Henares y la Modificación Puntual Sector 114 "Los Espartales Sur", con las mayores precisiones establecidas en estas Normas.
2. Los conceptos, definiciones y compatibilidades de los usos se remiten a lo dispuesto al efecto en el Planeamiento General con las matizaciones que se fijan en las condiciones particulares de este Plan Parcial.
3. Por su adecuación a cada zona y según los objetivos de la Ordenación, los usos se dividen en característicos, compatibles e incompatibles. Se consideran incompatibles y por tanto no permitidos, los usos no expresamente referenciados en las condiciones de cada Zona de Ordenanza.
4. En cualquier caso se estará a lo que disponga la Normativa Sectorial aplicable a cada uso.

ART. 27. APARCAMIENTOS.

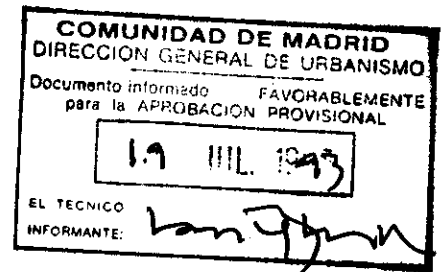
1. En aquellas zonas o áreas en las que el Plan Parcial establece obligaciones de aparcamiento superiores a las fijadas por el Planeamiento General serán de aplicación las obligaciones fijadas por el Plan Parcial.
2. Serán en todo caso preferentes las soluciones que minimicen la posibilidad de aparcamiento en superficie conferida por el presente Plan Parcial, sustituyéndola por el correspondiente ajardinamiento. Las plazas que pudieran ser necesarias en exceso de las que tienen cabida en superficie deberán materializarse en sótano o semisótano.

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

CAPITULO 1. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

ART. 28. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

1. Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada zona.
2. En lo que no quede establecido por ellas, serán de aplicación las Condiciones Generales de estas Normas y, las del Planeamiento General.
3. En todo caso se deberá cumplir la Normativa supramunicipal que fuera de aplicación.



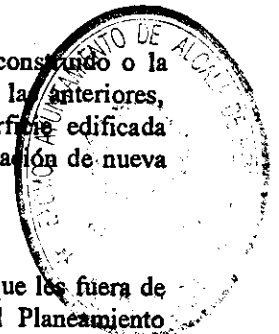
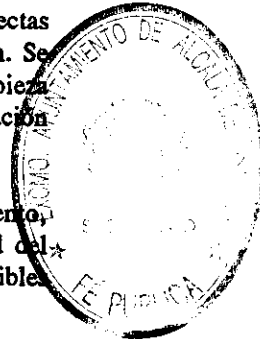
ART. 29. OBRAS ADMISIBLES.

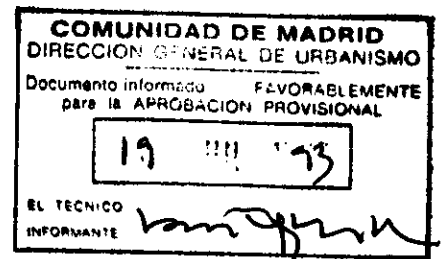
1. Serán admisibles en todas las zonas las obras de urbanización y las de nueva edificación y demolición contempladas en el Planeamiento General y la presente Normativa.
2. En los edificios que se construyan en ejecución del Plan Parcial, se admitirán las obras de mantenimiento, consolidación o reparación, acondicionamiento, reestructuración o ampliación de la edificación, con sujeción a los límites del presente Plan Parcial.

Estas obras son las que se efectúan en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto, de forma excepcional, en obras de reestructuración, y en las obras de ampliación.

La definición de estas obras es la siguiente:

- a) **Obras de mantenimiento.** Su finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen, entre otras, cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, limpieza o reposición de canelones y bajantes, revocos de fachadas, pintura, reparación de cubiertas y saneamiento de conducciones.
 - b) **Obras de consolidación o reparación.** Tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de sus condiciones básicas de uso, con posibles alteraciones menores de estructura y distribución.
 - c) **Obras de acondicionamiento.** Son las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte del mismo mediante la sustitución o modernización de sus espacios interiores, siempre manteniendo las características morfológicas.
 - d) **Obras de reestructuración.** Son las que afectan a elementos estructurales del edificio, causando la modificación de su morfología. Estas obras estarán sujetas al régimen de edificación de nueva planta. Pueden suponer modificación de la superficie edificada, siempre que ésta no supere en ningún caso la establecida para edificación de nueva planta.
 - e) **Obras de ampliación.** Son las que incrementan el volumen construido o la ocupación en planta de edificaciones existentes. Estarán, como las anteriores, sujetas al régimen de edificación de nueva planta. La superficie edificada resultante no superará en ningún caso la establecida para edificación de nueva planta.
3. En todo caso, las obras cumplirán las condiciones específicas de Zona que les fuera de aplicación, así como las condiciones generales de esta Normas y del Planeamiento General, y, a tal efecto la documentación técnica y administrativa necesarias, para la obtención de la preceptiva Licencia de Obras, así como las condiciones de tramitación





serán las que se determinan en los apartados correspondientes del Plan General.

CAPITULO 2. DEFINICIÓN DE ZONAS DE ORDENANZA.

ART. 30. DEFINICIÓN DE ZONAS.

A efectos de reglase de usos pormenorizados, el suelo se divide en las siguientes zonas delimitadas en los planos correspondientes:

- Zona destinada a uso Residencial en tipología de Condominio (CON).
- Zona destinada a uso Residencial en tipología de Unifamiliar de Alta Densidad (UAD).
- Zona destinada a uso Residencial en Vivienda de Precio Tasado (VPT).
- Zona destinada a uso Residencial en Vivienda de Protección Oficial (VPO).
- Zona destinada a uso Comercial Exento (CEX).
- Zona destinada a uso Terciario Exento (TEX).
- Zona de uso Docente (DOC).
- Zona de uso Deportivo (S).
- Zona de Equipamiento Social (ES).
- Espacios Libres (VP).
- Red Viaria.

Los espacios no ocupados por edificación dentro de la parcela tendrán un tratamiento ajardinado en el que será preferente la plantación de árboles. Se permiten piscinas y pequeñas instalaciones deportivas.

CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

ART. 31. ZONA DE ORDENANZA RESIDENCIAL CONDOMINIO. (CON)

31.1. Definición

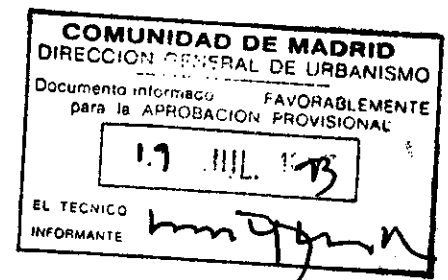
Comprende aquellas áreas del sector destinadas a vivienda multifamiliar en edificios asilados de baja altura, organizados en una concepción unitaria con el espacio libre equipado que comparten las viviendas dentro de la parcela.

31.2. Tipología edificatoria

Edificio o conjunto de edificios exentos dentro de la misma parcela en forma de bloques abiertos, de dimensión en planta y altura pequeñas.

31.3. Parcela y frente mínimos

Tanto a los efectos de edificación como de parcelación, la superficie mínima de parcela se fija en 2.400 m² con frente mínimo de alineación exterior de 40 m.



31.4. Condiciones de ocupación y de los espacios libres de parcela.

La ocupación máxima de la parcela por edificación sobre rasante será del 40%.

El espacio libre de la parcela, igual o superior al 60% del total de la superficie, deberá ajardinarse en al menos un 50% de su superficie, pudiendo destinarse a pequeño equipamiento deportivo al servicio de las viviendas (piscina, tenis, baloncesto, etc.) obligatoriamente descubierto.

Se permite el acceso de vehículos al interior de la parcela y el aparcamiento en superficie que no supere el 10% de la total de la parcela, debiendo cumplir las condiciones generales de los aparcamientos del PGOU.

31.5. Condiciones de la edificación

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente de edificabilidad de 1 m²/m².

No computará a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante siempre cuando su uso sea el de garaje-aparcamiento en cuantía no superior a la dotación mínima obligatoria, o el de las instalaciones generales del edificio.

La edificación guardará como retranqueo mínimo a alineación exterior 6 m. y al resto de los linderos la mayor de las dimensiones H/2 o 5 m.

En caso de que existan varias edificaciones dentro de la misma parcela deberán guardar entre sí las siguientes distancias: H si se trata de paramentos con huecos correspondientes a estancias vivideras; H/2 si se trata de paramentos con huecos correspondientes a cocinas y baños; 3 m si se trata de paramentos ciegos o con huecos correspondientes a escaleras.

Siendo H en todos los casos la máxima altura de la línea de cornisa.

Los cuerpos edificados no podrán tener una dimensión en planta (largo o ancho) superior a 60 m.

La altura máxima de la edificación será de 13 m en un máximo de 4 plantas, medidos a partir de la cota de la rasante de la acera en el punto medio de la alineación. Por encima de dicha altura se permite la construcción de un ático retranqueado 3 m al perímetro de la edificación y con altura máxima de 3,50 m sobre la de cornisa. También se permiten cuerpos salientes correspondientes a las instalaciones propias de la edificación (ascensores, chimeneas, etc.) y los planos inclinados de cubierta, de pendiente máxima 30%.

31.6. Dotación de aparcamiento

En el interior de la parcela se deberá satisfacer la dotación de aparcamiento a razón de 2 plazas por vivienda o una por cada 100 m² o fracción construidos. Esta dotación de aparcamiento podrá materializarse sobre o bajo rasante.

31.7. Usos de la edificación

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO

Documento informado FAVORABLEMENTE
para la APROBACION PROVISIONAL

17 III 73

EL TECNICO
INFORMANTE *[Signature]*

El uso característico es el residencial. Son usos compatibles el de aparcamiento al servicio del uso principal, oficinas en planta baja, despachos profesionales anejos a la vivienda, y equipamiento en planta baja.





**ART. 32. ZONA DE ORDENANZA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR DE ALTA DENSIDAD.
(UAD)**

32.1. Definición

Comprende aquellas áreas del sector destinadas a viviendas unifamiliares pareadas, adosadas o en hilera.

32.2. Tipología edificatoria

El tipo edificatorio característico corresponde a vivienda unifamiliar adosada por uno o varios linderos laterales con otras viviendas formando un conjunto pareados o hileras.

32.3. Parcela y frente mínimos

Tanto a los efectos de edificación como de parcelación, la superficie mínima de parcela se fija en 140 m² con frente mínimo de alineación exterior de 7 m. En el caso de promociones unitarias con superficies comunes, la suma de éstas más la de las parcelas privadas no sea inferior al producto del número de viviendas por la superficie de parcela mínima. En cualquier caso, habrá que garantizar la existencia de acceso desde la vía pública a cada vivienda de forma independiente.

32.4. Condiciones de ocupación y de los espacios libres de parcela.

La ocupación máxima de la parcela por edificación sobre rasante será del 50%.

En el espacio libre de la parcela, podrán construirse pérgolas vegetales y edificaciones auxiliares con una dimensión máxima en planta de 15 m², y altura inferior a 3,50 m.

Se permite el acceso de vehículos al interior de la parcela y el aparcamiento en superficie de hasta 2 vehículos por vivienda, debiendo cumplir las condiciones generales de los aparcamientos del PGOU.

32.5. Condiciones de la edificación

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente de edificabilidad de 1 m²/m².

No computará a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante siempre y cuando su uso sea el de garaje-aparcamiento en cuantía no superior a la dotación mínima obligatoria, o el de las instalaciones generales del edificio.

La edificación guardará como retranqueo mínimo a alineación exterior 3 m, y al resto de los linderos la mayor de las dimensiones H/2 o 3 m. Los retranqueos



a linderos laterales y posterior podrán ser nulos en el caso de viviendas adosadas, debiendo contar para ello con la conformidad escrita de los propietarios de las parcelas colindantes.

En el caso de hileras de vivienda, los retranqueos a alineación y lindero posterior deberán ser los mismos a lo largo de toda la hilera.

La longitud máxima de una hilera de viviendas adosadas es de 60 m.

La altura máxima de la edificación será de 7,5 m en un máximo de 2 plantas, medidos a partir de la cota de la rasante de la acera en el punto medio de la alineación. Por encima de dicha altura se permite la construcción de cuerpos salientes correspondientes a las instalaciones propias de la edificación, chimeneas, etc. y los planos inclinados de cubierta, de pendiente máxima 30%.

32.6. Dotación de aparcamiento

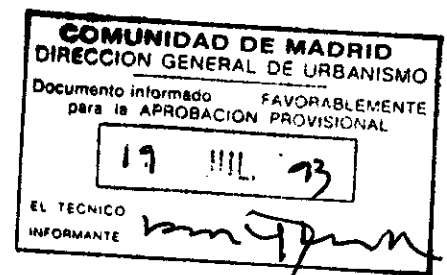
En el interior de la parcela se deberá satisfacer la dotación mínima de aparcamiento de 1 plaza por vivienda y máxima de 2. Esta dotación de aparcamiento podrá materializarse sobre o bajo rasante. La dotación de aparcamiento podrá satisfacerse de forma colectiva.

32.7. Usos de la edificación

El uso característico es el residencial. Son usos compatibles el de aparcamiento al servicio del uso principal, despachos profesionales anejos a la vivienda en planta baja, y equipamiento en planta baja.

32.8. Condiciones de los cerramientos de parcela

El cerramiento de la alineación exterior y los linderos laterales podrá ser opaco hasta una altura máxima de 0,90 m, pudiéndose completar hasta los 2,00 m de altura con verja metálica o de madera trasdosada con un seto vegetal.



ART. 33. ZONA DE ORDENANZA RESIDENCIAL VIVIENDA DE PRECIO TASADO. (VPT)

33.1. Definición

Comprende aquellas áreas del sector destinadas a vivienda multifamiliar de precio tasado en edificios asilados con tipología de bloque abierto o torre, sensiblemente asimilables a la ordenanza Residencial Intensiva del Plan General.

33.2. Tipología edificatoria

Edificio o conjunto de edificios exentos dentro de la misma parcela en forma de bloques abiertos o torres.

33.3. Parcela y frente mínimos

Tanto a los efectos de edificación como de parcelación, la superficie mínima de parcela se fija en 2.400 m² con frente mínimo de alineación exterior de 40 m.

33.4. Condiciones de ocupación y de los espacios libres de parcela.

La ocupación máxima de la parcela por edificación sobre rasante será del 40%.

El espacio libre de la parcela, igual o superior al 60% del total de la superficie, deberá ajardinarse en al menos un 50% de su superficie, pudiendo destinarse a pequeño equipamiento deportivo al servicio de las viviendas (piscina, tenis, baloncesto, etc.) obligatoriamente descubierto.

Se permite el acceso de vehículos al interior de la parcela y el aparcamiento en superficie que no supere el 10% de la total de la parcela, debiendo cumplir las condiciones generales de los aparcamientos del PGOU.

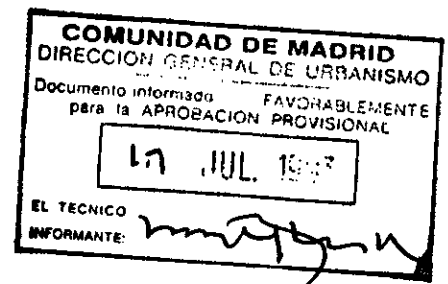
33.5. Condiciones de la edificación

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente de edificabilidad de 1 m²/m².

No computará a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante siempre y cuando su uso sea el de garaje-aparcamiento en cuantía no superior a la dotación mínima obligatoria, o el de las instalaciones generales del edificio.

La edificación guardará como retranqueo mínimo a alineación exterior 6 m. y al resto de los linderos la mayor de las dimensiones H/2 o 5 m.

En caso de que existan varias edificaciones dentro de la misma parcela deberán guardar entre sí las siguientes distancias: H si se trata de paramentos con huecos correspondientes a estancias vivideras; H/2 si se trata de paramentos con huecos correspondientes a cocinas y baños; 3 m si se trata de paramentos ciegos o con huecos correspondientes a escaleras.



Siendo H en todos los casos la máxima altura de la línea de cornisa.

Los cuerpos edificados no podrán tener una dimensión en planta (largo o ancho) superior a 80 m.

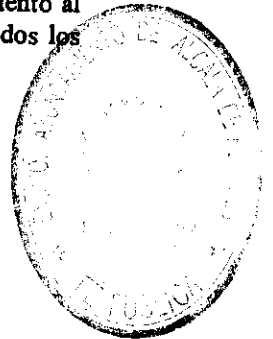
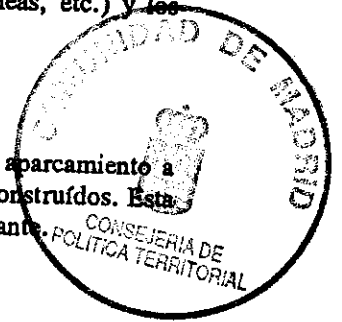
La altura máxima de la edificación será de 16 m en un máximo de 5 plantas, medidos a partir de la cota de la rasante de la acera en el punto medio de la alineación. Por encima de dicha altura se permite la construcción de un ático retranqueado 3 m al perímetro de la edificación y con altura máxima de 3,50 m sobre la de cornisa. También se permiten cuerpos salientes correspondientes a las instalaciones propias de la edificación (ascensores, chimeneas, etc.) y los planos inclinados de cubierta, de pendiente máxima 30%.

33.6. Dotación de aparcamiento

En el interior de la parcela se deberá satisfacer la dotación de aparcamiento a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m² o fracción construídos. Esta dotación de aparcamiento podrá materializarse sobre o bajo rasante.

33.7. Usos de la edificación

El uso característico es el residencial. Es uso compatible el de aparcamiento al servicio del uso característicos, quedando explícitamente prohibidos todos los demás.





**ART. 34. ZONA DE ORDENANZA RESIDENCIAL VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL.
(VPO)**

34.1. Definición

Comprende aquellas áreas del sector destinadas a vivienda multifamiliar de protección oficial en edificios asilados con tipología de bloque abierto o torre, sensiblemente asimilables a la ordenanza Residencial Intensiva del Plan General.

34.2. Tipología edificatoria

Edificio o conjunto de edificios exentos dentro de la misma parcela en forma de bloques abiertos o torres.

34.3. Parcela y frente mínimos

Tanto a los efectos de edificación como de parcelación, la superficie mínima de parcela se fija en 2.400 m² con frente mínimo de alineación exterior de 40 m.

34.4. Condiciones de ocupación y de los espacios libres de parcela.

La ocupación máxima de la parcela por edificación sobre rasante será del 40%.

El espacio libre de la parcela, igual o superior al 60% del total de la superficie, deberá ajardinarse en al menos un 50% de su superficie, pudiendo destinarse a pequeño equipamiento deportivo al servicio de las viviendas (piscina, tenis, baloncesto, etc.) obligatoriamente descubiertos.

Se permite el acceso de vehículos al interior de la parcela y el aparcamiento en superficie que no supere el 10% de la total de la parcela, debiendo cumplir las condiciones generales de los aparcamientos del PGOU.

34.5. Condiciones de la edificación

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente de edificabilidad de 1 m²/m².

No computará a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante siempre y cuando su uso sea el de garaje-aparcamiento en cuantía no superior a la dotación mínima obligatoria, o el de las instalaciones generales del edificio.

La edificación guardará como retranqueo mínimo a alineación exterior 6 m, y al resto de los linderos la mayor de las dimensiones H/2 o 5 m.

En caso de que existan varias edificaciones dentro de la misma parcela deberán guardar entre sí las siguientes distancias: H si se trata de paramentos con huecos correspondientes a estancias vivideras; H/2 si se trata de paramentos con huecos correspondientes a cocinas y baños; 3 m si se trata de paramentos ciegos o con huecos correspondientes a escaleras.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
Documento Informado FAVORABLEMENTE
para la APROBACION PROVISIONAL
17 JUL 73
EL TECNICO
INFORMANTE: *[Signature]*

Siendo H en todos los casos la máxima altura de la línea de cornisa.

Los cuerpos edificados no podrán tener una dimensión en planta (largo o ancho) superior a 80 m.

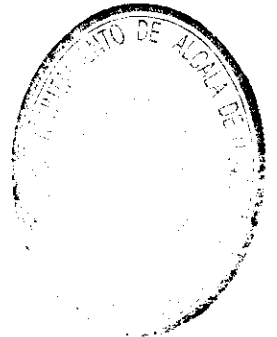
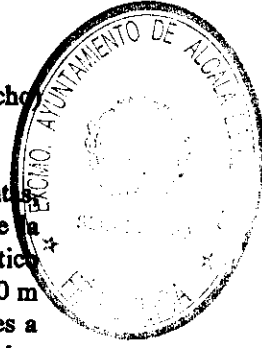
La altura máxima de la edificación será de 16 m en un máximo de 5 plantas medidos a partir de la cota de la rasante de la acera en el punto medio de la alineación. Por encima de dicha altura se permite la construcción de un ático retranqueado 3 m al perímetro de la edificación y con altura máxima de 3,50 m sobre la de cornisa. También se permiten cuerpos salientes correspondientes a las instalaciones propias de la edificación (ascensores, chimeneas, etc.) y los planos inclinados de cubierta, de pendiente máxima 30%.

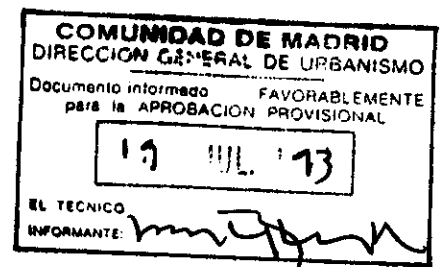
34.6. Dotación de aparcamiento

En el interior de la parcela se deberá satisfacer la dotación de aparcamiento a razón de una plaza por vivienda o por cada 100 m² o fracción construídos. Esta dotación de aparcamiento podrá materializarse sobre o bajo rasante.

34.7. Usos de la edificación

El uso característico es el residencial. Son usos compatibles el de aparcamiento al servicio del uso característico, y el comercial en planta baja, quedando explícitamente prohibidos todos los demás.





ART. 35 . ZONA DE ORDENANZA COMERCIAL EXENTO. (CEX)

35.1. Definición

Comprende aquellas áreas del sector previstas para la implantación de actividades de comercio minorista y/o mayorista en edificio exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueo obligatorio en todo el perímetro de éste.

35.2. Tipología edificatoria

Edificios o conjuntos de edificios de uso exclusivo dispuestos de forma libre y exentos dentro de la parcela y organizados en una o varias plantas, para albergar distintas actividades comerciales.

35.3. Parcela y frente mínimos

Tanto a los efectos de edificación como de parcelación, la superficie mínima de parcela se fija en 2.500 m² con frente mínimo de alineación exterior de 30 m.

35.4. Condiciones de ocupación y de los espacios libres de parcela.

La ocupación máxima de la parcela por edificación sobre rasante será del 40%.

El espacio libre de la parcela, igual o superior al 60% del total de la superficie, deberá ajardinarse en al menos un 30% de su superficie.

Se permite el acceso de vehículos al interior de la parcela y el aparcamiento en superficie, al servicio de la actividad comercial, empleados y clientes, debiendo cumplir las condiciones generales de los aparcamientos del PGOU.

35.5. Condiciones de la edificación

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente de edificabilidad de 0.5 m²/m².

No computará a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante siempre y cuando su uso sea el de garaje-aparcamiento en cuantía no superior a la dotación mínima obligatoria, el de las instalaciones generales del edificio, o el espacio destinado a carga y descarga.

La edificación guardará como retranqueo mínimo a alineación exterior y lindero posterior 10 m, y al resto de los linderos 5 m.

En caso de que existan varias edificaciones dentro de la misma parcela deberán guardar entre sí las siguientes distancias: H si se trata de paramentos con huecos correspondientes a estancias vivideras o de trabajo; 5 m si se trata de paramentos ciegos o con huecos correspondientes a escaleras, baños o dependencias auxiliares.

Siendo H en todos los casos la máxima altura de la línea de cornisa.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
 Documento informado para la APROBACION PROVISIONAL **FAVORABLEMENTE**
 19 III 93
 EL TECNICO INFORMANTE *[Firma]*

La altura máxima de la edificación será de 14 m en un máximo de 2 plantas, medidos a partir de la cota de la rasante de la acera en el punto medio de la alineación. Por encima de dicha altura se permite la construcción de cuerpos correspondientes a las instalaciones propias de la edificación (ascensores, chimeneas, etc.) y los planos inclinados de cubierta, en su caso, de pendiente máxima 30%.

Se permite una entreplanta cuya superficie no supere el 50% de la superficie ocupada. Esta entreplanta computará a efectos de la superficie edificable.

35.6. Dotación de aparcamiento

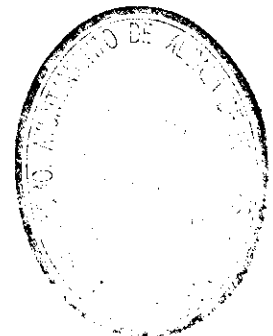
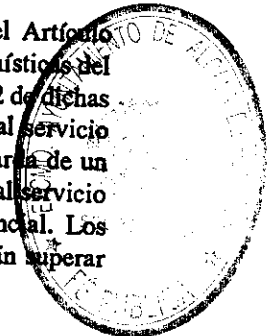
En el interior de la parcela se deberá satisfacer la dotación de aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 m² de superficie de uso comercial, y una plaza por cada 100 m² de superficie de uso dotacional o almacenaje. Esta dotación deberá materializarse sobre o bajo rasante.

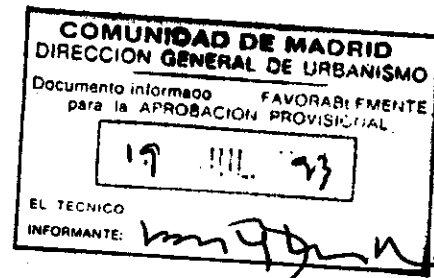
De la misma manera se destinará una superficie de carga y descarga con un mínimo de 30 m² por cada 1.500 m² de superficie de venta.



35.7. Usos de la edificación

El uso característico es el comercial, las actividades definidas en el Artículo 5.6.1 del Epígrafe 1 del Capítulo 6 del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las especificaciones establecidas en el Artículo 5.6.2 de dichas Normas para el Grupo VI. Son usos compatibles el de aparcamiento al servicio del uso característico; el residencial, destinado a una vivienda de guarda de un máximo de 100 m² por cada 6.000 m² de uso característico; oficinas al servicio del uso característico; equipamiento socio cultural y sanitario asistencial. Los usos compatibles, exceptuando el aparcamiento bajo rasante, no podrán superar el 25% de la superficie edificable total de la parcela.





ART. 36. ZONA DE ORDENANZA TERCIARIO EXENTO. (TEX)

36.1. Definición

Comprende aquellas áreas del sector previstas para la implantación de oficinas, sedes de empresas, centros de investigación, y actividades análogas en edificios aislados de carácter singular.

36.2. Tipología edificatoria

El tipo edificatorio corresponde a edificios o conjuntos de edificios de uso exclusivo dispuestos de forma libre y exentos dentro de la parcela y organizados en una o varias plantas, para albergar una o varias empresas.

36.3. Parcela y frente mínimos

Tanto a los efectos de edificación como de parcelación, la superficie mínima de parcela se fija en 2.500 m² con frente mínimo de alineación exterior de 40 m.

36.4. Condiciones de ocupación y de los espacios libres de parcela.

La ocupación máxima de la parcela por edificación sobre rasante será del 40%.

El espacio libre de la parcela, igual o superior al 60% del total de la superficie, deberá ajardinarse en al menos un 40% de su superficie.

Se permite el acceso de vehículos al interior de la parcela y el aparcamiento en superficie, al servicio de la actividad, empleados y clientes, en una ocupación máxima del 20% de la parcela, debiendo cumplir las condiciones generales de los aparcamientos del PGOU.

36.5. Condiciones de la edificación

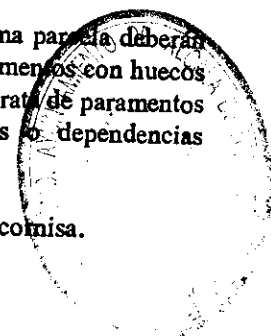
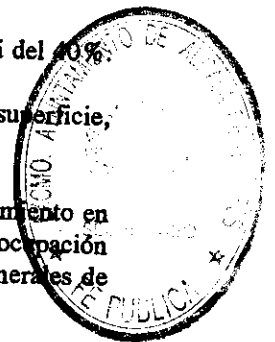
La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente de edificabilidad de 0.75 m²/m².

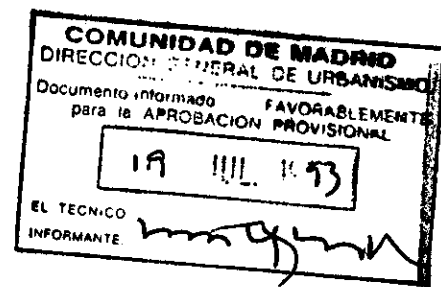
No computará a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante siempre y cuando su uso sea el de garaje-aparcamiento en cuantía no superior a la dotación mínima obligatoria, o el de las instalaciones generales del edificio.

La edificación guardará como retranqueo mínimo a alineación exterior y lindero posterior 10 m, y al resto de los linderos 5 m.

En caso de que existan varias edificaciones dentro de la misma parcela deberán guardar entre sí las siguientes distancias: H si se trata de paramentos con huecos correspondientes a estancias vivideras o de trabajo; 5 m si se trata de paramentos ciegos o con huecos correspondientes a escaleras, baños o dependencias auxiliares.

Siendo H en todos los casos la máxima altura de la línea de cornisa.





La altura máxima de la edificación será de 14 m en un máximo de 3 plantas, medidos a partir de la cota de la rasante de la acera en el punto medio de la alineación. Por encima de dicha altura se permite la construcción de cuerpos correspondientes a las instalaciones propias de la edificación (ascensores, chimeneas, etc.) y los planos inclinados de cubierta, en su caso, de pendiente máxima 30%.

Se permite la superación de dicha altura por torres singulares en el caso de tramitación específica de un estudio de detalle.

En planta baja se permite una entreplanta, con ocupación no superior al 75% de la superficie ocupada por la planta baja, que computará edificabilidad a todos los efectos.

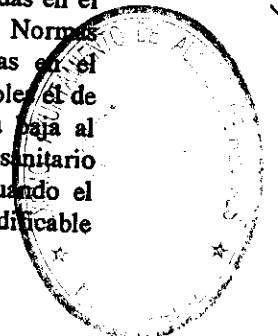
36.6. Dotación de aparcamiento

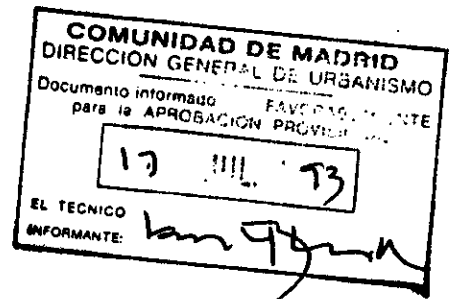
En el interior de la parcela se deberá satisfacer la dotación de aparcamiento a razón de una plaza por cada 100 m² de superficie del uso característico, y una plaza por cada 50 m² de superficie de uso comercial o 25 m² de dotación. Esta dotación deberá materializarse sobre o bajo rasante.



36.7. Usos de la edificación

El uso característico es el terciario de oficinas, las actividades definidas en el Artículo 5.7.1 del Epígrafe 1 del Capítulo 7 del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las especificaciones establecidas en el Artículo 5.7.2 de dichas Normas para el Grupo VI. Son usos compatibles el de aparcamiento al servicio del uso característico; comercial en planta baja al servicio del uso característico; equipamiento socio cultural, educativo y sanitario asistencial, y deportivo al aire libre. Los usos compatibles, exceptuando el aparcamiento bajo rasante, no podrán superar el 25% de la superficie edificable total de la parcela.





ART. 37. ZONA DE ORDENANZA DE USO DOCENTE. (DOC)

37.1. Definición

Comprende aquellas áreas del sector previstas para la implantación de equipamientos docentes.

37.2. Tipología edificatoria

El tipo edificatorio corresponde a edificios o conjuntos de edificios de uso exclusivo docente dispuestos de forma libre y exentos dentro de la parcela y organizados en una o varias plantas.

37.3. Parcela y frente mínimos

Tanto a los efectos de edificación como de parcelación, la superficie mínima de parcela se fija en 1.000 m² con frente mínimo de alineación exterior de 20 m.

37.4. Condiciones de ocupación y de los espacios libres de parcela.

La ocupación máxima de la parcela por edificación sobre rasante será del 50%.

El espacio libre de la parcela, igual o superior al 50% del total de la superficie, podrá destinarse a equipamientos deportivos en superficie al servicio de la actividad docente.

Se permite el acceso de vehículos al interior de la parcela y el aparcamiento en superficie, al servicio de la actividad, en una ocupación máxima del 10% de la parcela, debiendo cumplir las condiciones generales de los aparcamientos del PGOU.

37.5. Condiciones de la edificación

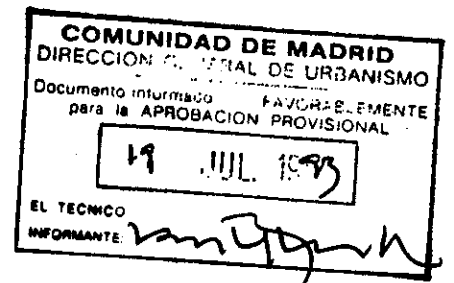
La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente de edificabilidad de 1 m²/m².

No computará a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante siempre y cuando su uso sea el de garaje-aparcamiento en cuantía no superior a la dotación mínima obligatoria, o el de las instalaciones generales del edificio.

La edificación guardará como retranqueo mínimo a alineación exterior 10 m, y al resto de los linderos 5 m.

En caso de que existan varias edificaciones dentro de la misma parcela deberán guardar entre sí las siguientes distancias: H si se trata de paramentos con huecos correspondientes a estancias vivideras o de trabajo; 5 m si se trata de paramentos ciegos o con huecos correspondientes a escaleras, baños o dependencias auxiliares.

Siendo H en todos los casos la máxima altura de la línea de cornisa.



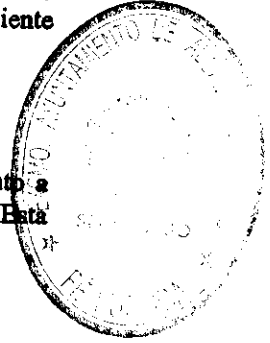
La altura máxima de la edificación será de 12 m en un máximo de 3 plantas, medidos a partir de la cota de la rasante de la acera en el punto medio de la alineación. Por encima de dicha altura se permite la construcción de cuerpos correspondientes a las instalaciones propias de la edificación (ascensores, chimeneas, etc.) y los planos inclinados de cubierta, en su caso, de pendiente máxima 30%.

37.6. Dotación de aparcamiento

En el interior de la parcela se deberá satisfacer la dotación de aparcamiento a razón de una plaza por cada 200 m² de superficie del uso característico. Esta dotación deberá materializarse sobre o bajo rasante.

37.7. Usos de la edificación

El uso característico es el de equipamiento docente. Es uso compatible el de aparcamiento al servicio del uso característico, quedando explícitamente prohibidos todos los demás usos.





ART. 38 . ZONA DE ORDENANZA DE USO DEPORTIVO.

38.1. Definición

Comprende aquellas áreas del sector previstas para la implantación de equipamientos deportivos.

38.2. Tipología edificatoria

El tipo edificatorio corresponde a instalaciones deportivas, tanto al aire libre como en espacios cubiertos.

38.3. Parcela y frente mínimos

Tanto a los efectos de edificación como de parcelación, la superficie mínima de parcela se fija en 1.000 m² con frente mínimo de alineación exterior de 20 m.

38.4. Condiciones de ocupación y de los espacios libres de parcela.

La ocupación máxima de la parcela por edificación sobre rasante será del 20%.

El espacio libre de la parcela, igual o superior al 80% del total de la superficie, deberá ajardinarse en al menos un 20% de la superficie total de la parcela.

Se permite el acceso de vehículos al interior de la parcela y el aparcamiento en superficie, al servicio de la actividad, en una ocupación máxima del 10% de la parcela, debiendo cumplir las condiciones generales de los aparcamientos del PGOU.

38.5. Condiciones de la edificación

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente de edificabilidad de 0.2 m²/m².

No computará a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante siempre y cuando su uso sea el de garaje-aparcamiento en cuantía no superior a la dotación mínima obligatoria, o el de las instalaciones generales del edificio.

La edificación guardará como retranqueo mínimo a alineación exterior 10 m, y al resto de los linderos 5 m.

En caso de que existan varias edificaciones dentro de la misma parcela deberán guardar entre sí las siguientes distancias: H si se trata de paramentos con huecos correspondientes a estancias vivideras o de trabajo; 5 m si se trata de paramentos ciegos o con huecos correspondientes a escaleras, baños o dependencias auxiliares.

Siendo H en todos los casos la máxima altura de la línea de cornisa.

La altura máxima de la edificación será de 8 m en un máximo de una planta, medidos a partir de la cota de la rasante de la acera en el punto medio de la



alineación. Por encima de dicha altura se permite la construcción de cuerpos correspondientes a las instalaciones propias de la edificación (ascensores, chimeneas, etc.) y los planos inclinados de cubierta, en su caso, de pendiente máxima 30%.

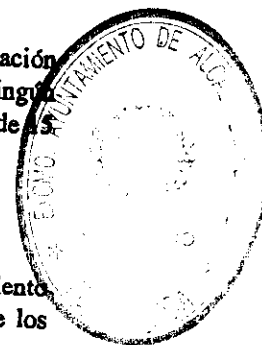
En el supuesto de que la especialidad deportiva a que se destinará la edificación necesitare una mayor altura, deberá justificarse este aspecto, si bien en ningún caso podrán superarse los 8 m de altura en ningún punto situado a menos de 5 m de cualquiera de los límites de la parcela.

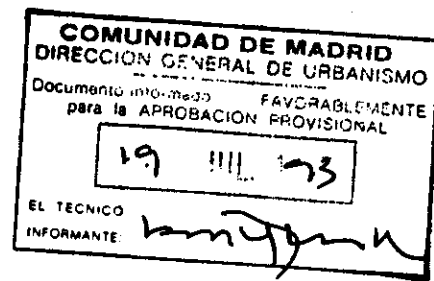
38.6. Dotación de aparcamiento

En el interior de la parcela se deberá satisfacer la dotación de aparcamiento correspondiente a la garantía del servicio de los empleados y del 10% de los usuarios. Esta dotación podrá materializarse sobre o bajo rasante.

38.7. Usos de la edificación

El uso característico es el de equipamiento deportivo. Son usos compatibles el de aparcamiento al servicio del uso característico, oficinas al servicio de la instalación deportiva, y hostelero y sanitario asistencial al servicio exclusivo de los usuarios de la actividad, quedando explícitamente prohibidos todos los demás usos.





ART. 39. ZONA DE ORDENANZA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL. (ES)

39.1. Definición

Comprende aquellas áreas del sector previstas para la implantación de equipamientos socio culturales, sanitario asistenciales, religiosos, de servicios públicos e infraestructurales, de defensa y orden público y al servicio de las Administraciones Públicas.

39.2. Tipología edificatoria

El tipo edificatorio corresponde a edificios o conjuntos de edificios de uso exclusivo dotacional dispuestos de forma libre y exentos dentro de la parcela y organizados en una o varias plantas.

39.3. Parcela y frente mínimos

Tanto a los efectos de edificación como de parcelación, la superficie mínima de parcela se fija en 1.000 m² con frente mínimo de alineación exterior de 20 m.

39.4. Condiciones de ocupación y de los espacios libres de parcela.

La ocupación máxima de la parcela por edificación sobre rasante será del 50%.

El espacio libre de la parcela, igual o superior al 50% del total de la superficie, deberá ajardinarse en al menos un 50% de su superficie.

Se permite el acceso de vehículos al interior de la parcela y el aparcamiento en superficie, al servicio de la actividad, en una ocupación máxima del 10% de la parcela, debiendo cumplir las condiciones generales de los aparcamientos del PGOU.

39.5. Condiciones de la edificación

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente de edificabilidad de 1 m²/m².

No computará a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante siempre y cuando su uso sea el de garaje-aparcamiento en cuantía no superior a la dotación mínima obligatoria, o el de las instalaciones generales del edificio.

La edificación guardará como retranqueo mínimo a alineación exterior 10 m, y al resto de los linderos 5 m.

En caso de que existan varias edificaciones dentro de la misma parcela deberán guardar entre sí las siguientes distancias: H si se trata de paramentos con huecos correspondientes a estancias vivideras o de trabajo; 5 m si se trata de paramentos ciegos o con huecos correspondientes a escaleras, baños o dependencias auxiliares.

Siendo H en todos los casos la máxima altura de la línea de cornisa.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 Documento informado FAVORABLEMENTE
 para la APROBACION PROVISIONAL

17 JUL 73

EL TECNICO INFORMANTE *[Signature]*

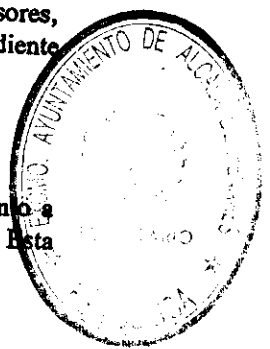
La altura máxima de la edificación será de 12 m en un máximo de 3 plantas, medidos a partir de la cota de la rasante de la acera en el punto medio de la alineación. Por encima de dicha altura se permite la construcción de cuerpos correspondientes a las instalaciones propias de la edificación (ascensores, chimeneas, etc.) y los planos inclinados de cubierta, en su caso, de pendiente máxima 30%.

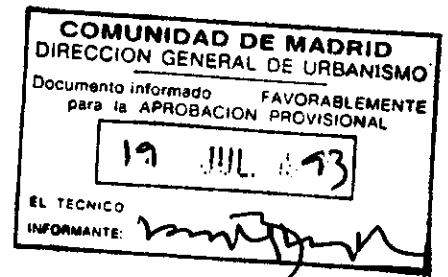
39.6. Dotación de aparcamiento

En el interior de la parcela se deberá satisfacer la dotación de aparcamiento a razón de una plaza por cada 200 m2 de superficie del uso característico. Esta dotación deberá materializarse sobre o bajo rasante.

39.7. Usos de la edificación

El uso característico es el de equipamiento, en sus categorías socio cultural, sanitario asistencia, religioso, de servicios públicos e infraestructuras, de defensa y orden público, y al servicio de las Administraciones Públicas. Es uso compatible el de aparcamiento al servicio del uso característico, quedando explícitamente prohibidos todos los demás usos.





ART. 40 . ZONA DE ORDENANZA ESPACIOS LIBRES.

40.1. Definición

Comprende aquellos espacios destinados a la creación de condiciones de ornato, salubridad, reposo, esparcimiento y calidad y mejora del medio ambiente urbano, materializados en parques y áreas ajardinadas.

40.2. Tipología edificatoria

Excepcionalmente, se permite la construcción de edificios auxiliares aislados de pequeño tamaño, pabellones, etc.

40.3. Parcela y frente mínimos

Se consideran parcelas mínimas cada una de las zonas graficadas en los planos de ordenación correspondientes.

40.4. Condiciones de ocupación

La ocupación máxima de la parcela por edificación sobre rasante será del 10%.

Se permite el acceso de vehículos al interior de la parcela, restringido a los vehículos de servicio, y el aparcamiento en superficie, ligado directamente viario público, en una ocupación máxima del 10% de la total, debiendo cumplir las condiciones generales de los aparcamientos del PGOU.

40.5. Condiciones de la edificación

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente de edificabilidad de 0,1 m²/m².

La edificación guardará como retranqueo mínimo a alineación exterior 10 m, y al resto de los linderos 5m.

En caso de que existan varias edificaciones dentro de la misma parcela deberán guardar entre sí una distancia mínima de 50 m.

La altura máxima de la edificación será de 5 m en un máximo de una planta, medidos a partir de la cota de la rasante de la acera en el punto medio de la alineación. Por encima de dicha altura se permite la construcción de cuerpos correspondientes a las instalaciones propias de la edificación (ascensores, chimeneas, etc.) y los planos inclinados de cubierta, en su caso, de pendiente máxima 30%.

40.6 Usos de la edificación

El uso característico es el de servicios a los espacios libres. Son usos compatibles el de aparcamiento en las condiciones fijadas anteriormente, ocio, comercial y hostelería ligados directamente al disfrute de los espacios libres,

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO
Documento de Urbanismo **PARCIALMENTE**
para la **APROBACION PROVISIONAL**
19 1111 78
EL TECNICO
INFORMANTE. *[Signature]*

siendo obligatoria en este caso la titularidad pública de la actividad, pudiendo no obstante ser objeto de concesión temporal, y el uso deportivo.

