

CAPITULO V. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

Art. 121. DIVISION EN ZONAS

Con objeto de regular la edificación en cada uno de los polígonos de actuación y de conformidad con las determinaciones del presente Plan Parcial, se establece la siguiente división, en zonas situadas según se refleja en el plano P-1, siguiendo las condiciones particulares que se fijan en los siguientes artículos:

<u>Denominación zona</u>	<u>Manzanas que incluye.</u>
Zona 1 (Z.1) Industrial.	P-1 a P-19, P-21 a P-23, P-25 a P-28, P-31 y P-37
Zona 2 (Z.2) Comercial	P-32 y P-33
Zona 3 (Z.3) Terciario	P-38 a P-42
Zona 4 (Z.4) Interes público Comercial	P-30
Zona 5 (Z.5) Interés público Social	P-34
Zona 6 (Z.6) Interés público deportivo	P-29

Zona 7 (Z.7)
 Sistemas de espacios
 libres de Sistemas
 Generales y de Plan
 Parcial

P-35, P-20, P-24 y P-36

Zona 8 (Z.8)
 Viario de Sistemas
 Generales y de Plan
 Parcial

Zona 7 (Z.7)
 Infraestructura

Las superficies edificables quedan reflejadas en el cuadro del Anexo I.

Art. 122. ZONA 1. (INDUSTRIAL).

1. Definición de la zona.

Queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z.1., y comprende las parcelas 1 a 19, 21, 22, 23, 25 a 28, 31 y 37.

Comprende una superficie de 270.903,50 m².

2. Condiciones de uso.

Uso característico:

* Industrial: Categoría 3ª, situación 3ª y 4ª
 Categoría 2ª, situación 2ª, Categoría 4ª, situación 4ª, Categoría 5ª situación 2ª y 3ª.

Mínimo el 70% de la edificabilidad s/parcela.

Usos compatibles:

* Residencial: Se admite el uso de vivienda siempre que cumpla las siguientes condiciones:

1ª/ Estar adscrita al edificio industrial.

2ª/ Una vivienda por edificación industrial de 125 m². construidos máximo, excepto en las parcelas 21 y 22 cuya superficie construida será la existente de las viviendas que hay actualmente construidas.

3ª/ Cumplirán las condiciones señaladas para el uso de vivienda.

* Comercial : Categorías 1ª, 2ª y 3ª, situaciones 2ª y 3ª.

* Oficinas: Categorías 1ª, situación 3ª y 2ª, 3ª y 4ª, situaciones 3ª y 4ª.

Como máximo, el 5% de la superficie edificable.

* Garaje aparcamiento: Categorías 2ª, 3ª y 4ª, situaciones 3ª y 5ª.

La superficie edificada no superará, como máximo, el 2% de la superficie edificable en situación 4ª.

* Hotelero: Categorías 2ª, 3ª y 4ª, situación 2ª.

La superficie edificada no superará, como máximo el 1% de la superficie edificable.

* Reunión y recreo: Categorías 1ª, 2ª y 3ª, situaciones 2ª y 3ª.

* Religioso: Categoría 1ª, situación 2ª.

* Docente cultural: Categoría 1ª, situación 2ª, categoría 2ª, situación 3ª, y categoría

3a, situaciones 2a y 3a.

- * Deportivo : Categoría 1a, situación 3a.
- * Sanitario : Categoría 1a, situación 2a y categoría 2a, situaciones 2a y 3a.
- * Otros servicios públicos: Categorías 1a y 3a, situaciones 2a y 3a.

3. Condiciones de la nueva edificación.

3.1. Parcela mínima.

a/ La superficie mínima será de 2.500 m².

b/ Frente mínimo 20 m.

3.2. Retranqueos.

3.2.1. Al frente.

A/ La línea exterior de la edificación principal en todo o en parte con la línea de alineación obligatoria señalada en el plano P-3.

3.2.2. A linderos.

A/ La separación entre el plano de fachada considerado y el lindero correspondiente será mayor o igual a 3 metros.

B/ La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales, respetando la separación a los restantes, cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

1/. Tratarse de edificaciones adosadas

o pareadas de proyecto unitario.

- 2/. Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las fincas colindantes para construir adosándose a la medianería, debiendo de realizarse simultánea o la construcción formal de la obligación de realizar la construcción de acuerdo con un proyecto conjunto.

C/ Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las Normas de Seguridad y tratamiento de espacios libres siendo de aplicación el mayor valor de los resultantes de aplicar ambas.

- 3.2.3. El espacio libre resultante de retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga.

No se podrá utilizar dicho espacio para almacenar al aire libre, salvo depósitos de combustible para el uso de la industria, siempre que se oculten a la vista desde la vía pública mediante arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería y control de accesos con una superficie máxima de 3x3 m. y una altura de 3,5 m.

- 3.3. Separación entre edificios.

- a) Cuando en una parcela existan construcciones aisladas que tengan planos

de fachada solapados o enfrentados sobre los que recaigan huecos de iluminación y ventilación tendrán una separación de:

- 1/3 de la altura de coronación medida desde la acera o pavimento.
- Nunca será inferior de 3 m.

3.4. Edificabilidad: 2,900 m³/m².

3.5. Altura de los edificios: 9 m., dos plantas.

Las alturas por encima de la señalada no se computarán a efectos de volumen cuando se justifiquen técnicamente como indispensables al proceso industrial.

3.6. Ocupación máxima sobre parcela: 50 %

3.7. Condiciones de seguridad frente a incendios.

a/ La edificación dejará en su perímetro una banda pavimentada de 5 metros de ancho, que permita el paso y maniobra de un vehículo de bomberos. Este espacio deberá conectarse directamente con la vía pública.

b/ La banda de seguridad se mantendrá

libre de obstáculos.

c/ No será necesario que la banda de seguridad circunde completamente la/s edificación/es, cuando por su posición y diseño cumpla la tarea de permitir la accesibilidad y maniobra de los servicios de extinción.

4. Aparcamiento.

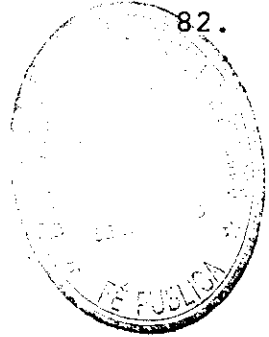
Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de superficie útil.

En los talleres de reparación de automóviles se dispondrá de una plaza por cada 25 m². de superficie útil.

5. Carga y descarga.

a/. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 metros cuadrados se dispondrá de una zona para carga y descarga en el interior de la parcela con capacidad para estacionar un camión.

b/. Para superficies superiores a 1.000 metros cuadrados se dispondrá de dos plazas, y una unidad más por cada 1.000 metros cuadrados.



6. Condiciones estéticas.

1. Marquesinas.

No se autoriza la construcción de marquesinas salvo, cuando se trate de actuaciones conjuntas en proyecto unitario.

2. Salientes.

No se admiten vuelos distintos de las cornisas o aleros con un saliente máximo de 75 cms.

3. Medianerías.

Los cambios de alturas en supuestos de construcciones adosadas a una linde medianera, se realizará gradualmente dentro de un plano de 45º trazado desde linde medianero.

4. Arbolado.

En los espacios libres resultantes de la parcela será obligatorio la plantación de arbolado, con una separación adecuada a la especie y se recogerán en el proyecto de edificación.

Si se prevéé aparcamiento en superficie se dispondrá de arbolado frondoso en disposición adecuada para las plazas de

aparcamiento.

5. Cerramientos.

Será obligatorio el cerramiento en el lindero con la vía pública, al fondo y en las parcelas de esquina que linden con vías públicas.

El cerramiento será de una altura máxima de 1 m. ejecutado con materiales y texturas similares a los de la edificación principal sobre este cerramiento podrá situarse una alambrada o sobresalir setos de ajardinamiento.

Art. 123. ZONA 2 (COMERCIAL)

1. Definición de la zona: queda definida en el plano de zonificación con el grafismo 'Z.2', y comprende las parcelas 32 y 33, La superficie alcanza un total de 11.200,00 m².

2. Usos permitidos

Usos característicos: comercial, categoría 1a, 2a y 3a en situación 2a y 3a.

Usos compatibles:

* Vivienda: Una vivienda para guardería de 125 m² construídos máximos.

* Oficinas: propias de la gestión del Centro.

* Garaje-aparcamiento: al servicio del Centro, categorías 2a, 3a y 5a.

La superficie edificada no superará, como

máximo el 2% de la superficie edificable en situación 4a.

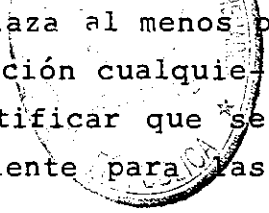
* Reunión y recreo: categoría 1a, 2a y 3a situaciones 2a y 3a.

* Cultural: categorías 1a, 2a y 3a, situaciones 2a y 3a y 2a-3a respectivamente.

* Otros servicios públicos: categorías 1a y 3a, situaciones 2a y 3a.

3. Tipología urbana. Edificación abierta en bloques aislados o agrupados.
4. Forma de actuación. Directamente por parcela.
5. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación.

- Altura: 3 plantas ó 10 m.
- Edificabilidad: 2,60 m³/m².
- Ocupación: 50% sobre parcela.
- Parcela mínima edificable: La señalada en el plano.
- Retranqueos: 5 m. a cada lindero.
- Altura mínima de los locales: 2,90 m.
- Altura máxima de los locales: no se fija.

- 
6. Aparcamiento: Se preverá una plaza al menos por cada 60 m². o fracción de edificación cualquiera que sea su uso, debiendo justificar que se alcanza con ello dotación suficiente para las horas puntas.
 7. Condiciones estéticas. El proyecto arquitectónico tenderá a mantener los invariantes de la Arquitectura local, integrando la edificación en el entorno urbano, estableciendo espacios de transición entre lo edificado y lo libre y teniendo especial cuidado de organizar los aparcamientos en áreas entre vegetación de forma que no se perciban como un todo unitario.
 8. Cerramientos. Será obligatorio el cerramiento en el lindero con la vía pública, al fondo y en las parcelas de esquina que lindan con vías públicas.

El cerramiento será de una altura máxima de 1 m. ejecutado con materiales y texturas similares a los de la edificación principal sobre este cerramiento podrá situarse una alambrada o sobresalir setos de ajardinamiento.

Art. 124. ZONA 3 (TERCIARIO).

1. Definición de la zona: Queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z.3, y comprende las parcelas 38 a 42 . La superficie total es de 38.270,00 m².
2. Tipología de la edificación: Edificación abierta en bloques aislados o agrupados.

3. Forma de actuación: Directamente por parcela.

4. Condiciones de uso:

Usos característicos:

* Oficinas: Categoría 1ª, situación 3ª.

Categorías 2ª, 3ª y 4ª, situaciones 3ª y 4ª.

* Hotelero: Categorías 2ª, 3ª y 4ª, situación 2ª.

* Reunión y recreo: categorías 1ª, 2ª y 3ª, en situaciones 2ª y 3ª.

* Cultural: Categoría 1ª en situación 2ª.

Categoría 2ª en situación 3ª.

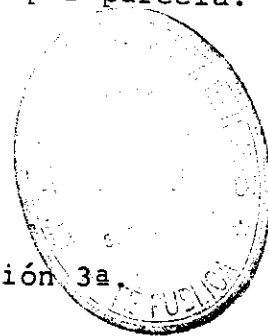
Categoría 3ª en situaciones 2ª y 3ª.

* Sanitario: Categoría 1ª en situación 2ª.

Categoría 2ª en situaciones 2ª y 3ª.

Usos posibles:

* Vivienda: Una vivienda para guardería de 125 m². construídos máximos.



* Comercial: Categorías 1ª, 2ª y 3ª en situaciones 2ª y 3ª.

* Religioso: Categoría 1ª en situación 2ª.

Categorías 2ª y 3ª en situación 3ª.

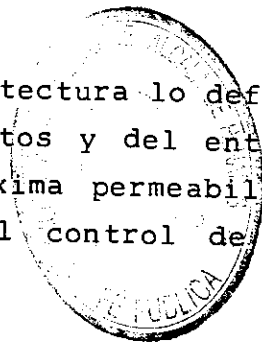
* Otros servicios públicos: categorías 1ª y 3ª en situaciones 2ª y 3ª.

5. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación

- Altura 3 plantas, 10 m.
- Altura máxima de planta: no se fija.
- Altura mínima de planta: 2,60 m.
- Parcela mínima: La señalada en el plano.
- Retranqueos: 5 m. a cada lindero.
- Se permiten sótanos y semisótanos.
- Edificabilidad: máxima: 2,439 m³/m²
- Ocupación: 50% sobre parcela.

6. Aparcamiento: Al servicio de la edificación, debiendo preverse una plaza por cada 75 m². de edificación.

7. Cerramiento: El proyecto de arquitectura lo definirá en función de los usos previstos y del entorno de cada área, permitiendo la máxima permeabilidad visual al tiempo que asegure el control de las instalaciones.



Art. 125. ZONA 4 (INTERES PUBLICO COMERCIAL).

1. Definición de la zona: Queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z-4 y comprende la parcela 30. La superficie total es de 5.025,00 m².
2. Tipología de la edificación: Será libre ya que se trata de edificios singulares.
3. Forma de actuación: Por parcela, desarrollando un único proyecto de arquitectura y que podrá ser desarrollado por fases.
4. Condiciones de uso:
 - Usos característicos:
 - * Comercial: categorías 1ª, 2ª y 3ª, situaciones 2ª y 3ª.
 - Mínimo el 70% de la edificabilidad s/parcela
 - Usos posibles:
 - * Aparcamiento: al servicio del Centro.
 - * Oficinas: de gestión del Centro.
 - * Reunión y recreo: al servicio del Centro.
5. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación.

- Altura: 2 plantas, 9 metros.
- Cuerpos volados cerrados, balcones y terrazas: no se permiten.
- Edificabilidad: 4 m³/m².
- Ocupación: 50% sobre parcela.
- Altura máxima de planta: no se fija.
- Altura mínima de planta: 3 m.
- Parcela mínima: la señalada en el plano.
- Retranqueos: mínimo de 6 m. a calle, 5 m. a fondo o testero y medianerías.
- Se permiten sótanos y semisótanos.

6. Aparcamiento: Al servicio del centro debiendo preverse una plaza por cada 75 m². de edificación sobre rasante. Deberá establecerse un área diferenciada de carga y descarga de camiones de tamaño medio.

7. Cerramiento: El proyecto de arquitectura lo definirá en función de los usos previstos y del entorno de cada área, permitiendo la máxima permeabilidad visual al tiempo que asegure el control de las instalaciones.

Art. 126. ZONA 5 (INTERES PUBLICO-SOCIAL).

1. Definición de la zona: Queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z-5, y comprende la parcela 28. Comprende una superficie de 5.030,00 m².
2. Tipología de la edificación: Será libre ya que se trata de edificios singulares.
3. Forma de actuación: Por parcela, desarrollando

un único proyecto de arquitectura, que podrá ser desarrollado por fases.

4. Condiciones de uso:

Usos característicos:

- * Religiosos: Categoría 1ª situación 2ª.
- * Cultural: Categoría 1ª situación 2ª.
Categoría 2ª situación 3ª.
Categoría 3ª situaciones 2ª y 3ª.
- * Sanitario: Categoría 1ª situación 2ª.
Categoría 2ª situaciones 2ª y 3ª.
- * Oficinas: Categoría 1ª situación 3ª.
Categorías 2ª, 3ª y 4ª situaciones 3ª y 4ª.

Mínimo el 70% de la edificabilidad s/parcela.

Usos compatibles:

- * Otros servicios públicos: categorías 1ª y 3ª situaciones 2ª y 3ª.
- * Aparcamiento : categorías 2ª, 3ª y 4ª en situaciones 3ª y 5ª.

5. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación.

- Edificabilidad: 2,00 m³/ m².

- De acuerdo a la exigencia del Reglamento de

Planeamiento se señala como reserva mínima para usos sanitarios la cifra de 0,13 m². edificables sobre m². de parcela neta, y 0,25 m². mínimos edificables sobre m². de parcela neta para usos administrativos (oficinas de la Administración, Correos, Comisarías, etc...).

- Resto de condiciones: se estará a lo dispuesto en el artículo 6.9. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias.
- Altura- 2 plantas o 9 m.
- Parcela mínima: La señalada en el plano.
- Retranqueo: Mínimo de 6 m. a la calle, 5m. a fondo o testero y medias vías.
- Se permiten sótanos y semisótanos.

6. Aparcamiento: Se preverá una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de edificación.

7. Cerramiento: El proyecto de arquitectura lo definirá en función de los usos previstos y del entorno de cada área, permitiendo la máxima permeabilidad visual al tiempo que asegure el control de las instalaciones.

Art. 127. ZONA 6 (DEPORTIVO DE P. PARCIAL)

1. Definición de la zona: Queda definida en el

plano de zonificación con el grafismo Z. 6 y comprende la parcela 29. Comprende una superficie de 10.020,00 m².

2. Tipología de la edificación: Será la típica de las construcciones destinadas a albergar las instalaciones deportivas, no lucrativas, apropiadas para la realización de ejercicios físicos de los habitantes de la ciudad.
3. Forma de actuación Por parcela. Se realizará un único proyecto de arquitectura, en el que se especifiquen tanto los edificios como las instalaciones al aire libre.

La construcción se puede realizar por etapas, pero siempre de acuerdo con el proyecto aprobado.

4. Usos permitidos:

Usos característicos:

- * Deportivo , categoría 1ª en situación 3ª.
- Mínimo el 70% de la edificabilidad s/ parcela.

Usos posibles:

- * Aparcamiento el servicio del centro.
- * Vivienda: Se admitirá una vivienda de guarda por instalación.
- * Oficinas: La de gestión del centro.
- * Comercial: Complementaria de la actividad

deportiva.

5. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación

- Parcela mínima: La señalada para este uso en el Plan.
- Edificabilidad máxima: 0,40 m³/m².
- Altura máxima: 2 plantas, 9 m.

- Ocupación máxima s/ parcela:
 - * De la edificación cerrada: 25%.
 - * De las pistas y edificación cerrada y aparcamiento: 75%, quedando un 25% de zona ajardinada

- Retranqueo: La edificación se retranqueará un mínimo de 6 m. a calles y 5 m. a fondo, testero o medianería.

- Se permiten sótanos y semisótanos.

6. Aparcamiento. Se proveerá en función de los espectadores y usuarios previstos, tomándose como referencia una plaza por cada 10 espectadores y/o por cada 100 m². de edificación cerrada.

7. Cerramiento. El proyecto de arquitectura lo definirá en función de los usos previstos y del entorno de cada área, permitiendo la máxima permeabilidad visual al tiempo que asegure el control de las instalaciones.

Art. 128. ZONA 7 (SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO, DE SISTEMAS GENERALES Y DE PLAN PARCIAL).

1. Definición de la zona: Queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z. 7. La superficie que corresponde a Sistemas Generales es de 30.180,00 m².

La superficie correspondiente a Sistemas interiores es de 50.135,00 m².

2. Forma de actuación: Los proyectos de estas instalaciones deberán ser sometidos a la aprobación discrecional del Ayuntamiento.
3. Condiciones de uso: Los usos permitidos son los propios de la utilización de espacios verdes y libres: pequeños kioscos de música, pequeños bares, casetas de aseo, de guardas, de transformación y auditorios al aire libre o similares.
4. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación
 - La altura máxima será de una planta.
 - En ningún caso el total ocupado será superior al 5% de la parcela ni al 4% del total de los espacios libres.
 - Edificabilidad máxima: 0,20 m³/m².
5. Aparcamiento: Podrán desarrollarse plazas de aparcamiento en los bordes de las áreas siempre que no supere el 15% de la parcela.

Art. 129. ZONA 8 (VIARIO Y APARCAMIENTO).

1. Definición de la zona: Queda definida en el plano

de zonificación con el grafismo Z.8 (La zona correspondiente a Sistemas Generales), además de las áreas públicas ocupadas por las vías rodadas, mixtas o de peatones, delimitadas normalmente por los tramos de las zonas de los otros usos.

2. Usos permitidos: Solamente se permite el uso público de circulación y aparcamientos de vehículos, con las limitaciones que se consideren oportunas para cada tramo de calles, así como el acceso a los garajes-aparcamiento de los distintos edificios y la circulación y estancia de peatones.

Se tolera en zonas muy concretas, las paradas de autobuses, kioskos de venta de prensa y golosinas y cabinas telefónicas.

3. Forma de actuación: Cada calle o tramo de calle, se delimitará conforme a las necesidades que el desarrollo de la gestión urbanística lo requiera, siendo objeto del proyecto de urbanización la definición de los criterios que a continuación se expresan según el tipo de vía que se trate:

A) Vías rodadas:

- Las calzadas de rodadura tienen la situación y ancho que se fija en el plano de planta y de perfiles longitudinales y de secciones tipo.
- Los aparcamientos están situados en las zonas que marcan los planos correspondientes

y se situarán a nivel de la calzada de rodadura.

- Los laterales de las calzadas y aparcamientos estarán rematadas por un bordillo sobresaliente entre 10 y 20 centímetros, excepto en los pasos de carruajes que pueden tener hasta 5 centímetros.
- Las aceras, paseos y áreas peatonales, tendrán un tratamiento del suelo adecuado a los usos a que sirvan, procurando utilizar las alineaciones de árboles siempre que sea posible.

B) Vías mixtas y de peatones:

- No habrá saltos bruscos en el pavimento, aún cuando se prevea el paso circunstancial de vehículos o su aparcamiento.
- El tratamiento del suelo como la disposición del arbolado y mobiliario urbano, evitarán la velocidad alta de los vehículos que circunstancialmente circulen.

4. Condiciones de aprovechamiento y volumen: Las construcciones que se realicen tendrán carácter de concesiones temporales, sin que el suelo deje en ningún caso de ser propiedad municipal. Serán abiertas siempre que lo permita su uso, de tipo prefabricado y su tamaño lo más reducido posible, no excediendo de 2,90 m. de altura las edificaciones cerradas.

5. Condiciones estéticas: En los tratamientos del suelo de peatones se utilizará preferentemente la piedra en sus distintas formas de losas o adoquines, etc. o materiales prefabricados con componentes pétreos.

Art. 130. ZONA 9 (INFRAESTRUCTURA)

1. Definición de la zona

Queda definida en el plano de zonificación en los espacios destinados a situar los centros de transformación (C.T.). Con una superficie de 540 m².

2. Condiciones de uso

Corresponde a este uso, las redes y centros de transformación eléctrica en las instalaciones urbanas.

3. Condiciones generales para los usos de infraestructura.

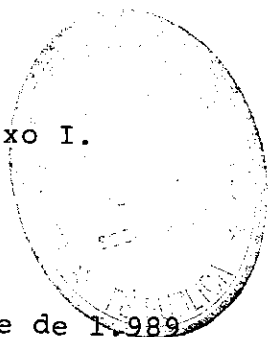
Se regularán por las normativas de ámbito estatal o local que las afecte, por las necesidades propias del uso y, en su caso por la reglamentación de las compañías que las tutelen.

4. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación.

- Parcela mínima: la señalada para este uso en el Plan.

- Altura máxima: 1 planta, 3,50 m.

- Ocupación máxima: 100%
- Edificabilidad máxima: según cuadro Anexo I.



Madrid, Diciembre de 1.989
LOS ARQUITECTOS

Fdo. M. Collado

Fdo. G. Paredes



EL PRESENTE DOCUMENTO, QUE CONSTA DE *AS* FOLIOS, SE CORRESPONDE AL DIA DE LA FECHA EN TODOS SUS EXTREMOS CON EL QUE QUEDA CUSTODIADO EN LA SEDE CENTRAL DEL COLEGIO.
En caso de ser interesado o necesario se certificará cualquier documento a partir de este último.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESION PLENARIA DE FOLIA
27 de *Agosto* de 1.9*90*
El Secretario General,