

### 3. ORDENANZAS DE LA EDIFICACION

#### 3.1. CALIFICACION DEL SUELO

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

1. Residencial
2. Comercial
3. Equipamiento Público con las siguientes dotaciones:
  - a) Centros escolares y docentes.
  - b) Centros sociales y asistenciales.
  - c) Comerciales.
4. Zonas Verdes.
5. Red viaria.
6. Centros de Transformación.

#### 3.2. CONDICIONES TECNICAS DE CARACTER GENERAL

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

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

Se establecen, con caracter general, las siguientes condiciones.

##### 3.2.1. Condiciones respecto a las vias públicas.

###### 3.2.1.1 Retranqueos.

La línea de fachada principal de las edificaciones dedicadas a vivienda deberá retranquearse cuatro metros al menos, en relación con el borde del viario.

En los casos de fachadas laterales de viviendas a vía pública el retranqueo mínimo será de 1,5m..

En edificaciones aisladas los retranqueos a líneas medianeras serán como mínimo de 3m..

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

En las edificaciones apareadas, el retranqueo mínimo sobre la medianera no edificada será de 3m..

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

#### 3.2.1.2 Accesos.

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

#### 3.2.2. Condiciones generales de volumen y edificación.

##### 3.2.2.1 Alturas.

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

No se contabilizarán a estos efectos los espacios bajo cubierta, mansardas etc. siempre que se utilicen para los usos que mas adelante se detallan. Si que se contabilizará en cuanto a altura, los espacios de semisótano sobre rasante.

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

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

No se permitirán edificaciones por encima de altura máxima salvo en los casos de las edificaciones de carácter público que requieran unas instalaciones especiales relativas a maquinaria de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire y caja de escaleras, en las que se fijan como topes máximos las inscritas en el plano de 45º desde la altura máxima.

Se establecen como altura máxima para edificios de viviendas dos (2) plantas sobre rasante, con un máximo de 6,00 metros a cara inferior de alero desde cualquier punto de la edificación en contacto con el terreno.

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

### 3.2.2.2 Sótanos y Semisótanos.

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

En los Semisótanos vivideros la altura libre no será inferior a 2.50 metros.

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

### 3.2.2.3 Edificabilidad.

La edificabilidad máxima sobre sector permitida, de acuerdo con lo establecido en las vigentes Normas Subsidiarias, es de 0.42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se computarán, a los efectos de superficie edificable, los correspondientes a los cuerpos volados, las terrazas y balcones cerrados y los semisótanos cuando estén destinados a uso vividero.

No computarán a estos efectos, los sótanos, semisótanos, espacios bajo cubierta y edificaciones fuera de altura cuyo uso esté ligado con

HABITABLES  
 aparcamiento de coches, almacenes, trasteros o instalaciones propias del edificio, las cuales se concretarán en este último caso con alguno de los siguientes: cuarto de calderas, acondicionamiento de aire, cuartos de bombeo, maquinaria de ascensores y cuartos de basura y contadores. En el caso de espacios bajo cubierta habituales, estos computarán a efectos de edificabilidad a partir de una altura libre de 1.50mts.

#### 3.2.2.4 Patios.

Se permitirán los patios de interiores de parcela en las edificaciones correspondientes a las dotaciones de equipo.

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

Todos los patios interiores dispondrán de acceso.

#### 3.2.2.5 Pórtales.

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

#### 3.2.2.6 Cuerpos volados.

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

#### 3.2.2.7 Terrazas.

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

#### 3.2.2.8 Escaparates.

En los comercios en planta baja se permitirá sobresalir los escaparates sobre la línea de

edificación en un máximo de quince (15) centímetros.

#### 3.2.2.9 Marquesinas.

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

#### 3.2.2.10 Protecciones y Vallados.

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

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

#### 3.2.2.11 Aparatos Elevadores.

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

#### 3.2.2.12 Instalaciones.

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

#### 3.2.2.13 Materiales a emplear en la edificación.

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

#### 3.2.3. Condiciones generales en Areas de

Interés Arqueológico.

Se estará a lo dispuesto en el Apendice 4 de las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares y dentro de ese Apendice en el Articulo 53 del Area A.

En cuanto a las Normas de Actuación y Protección se estará a lo dispuesto en lo establecido en el anteriormente mencionado Apendice en su Apartado 6.1.

**3.3. CONDICIONES DE USO.**

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

1. Residencial.
2. Comercial.
3. Equipamiento Público.
4. Zonas verdes.
5. Red viaria.
6. Centros de Transformación.

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

- 1.1. Vivienda unifamiliar aislada.
- 1.2. Vivienda unifamiliar agrupada o en hilera.
- 2.1. Comercio de uso diario.
- 3.1. Equipamiento Escolar.
- 3.2. Equipamiento Socio-Cultural.
- 3.3. Equipamiento Comercial.
- 4.1. Espacios Libres Públicos.
  - a) Jardines.

b) Areas de Juego de niños.

4.2. Espacios Libres Privados.

a) Jardines.

5.1. Garajes y Aparcamientos.

5.2. Calles.

6.1. Centros de Transformación.

3.3.1. Vivienda.

3.3.1.1. Conceptos y características.

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

A los efectos del presente Plan Parcial solo se permitirá la vivienda unifamiliar, es decir, la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado, y con acceso desde la vía pública.

3.3.1.2. Tipologías.

Se establecen como tipología característica la vivienda aislada, agrupada de dos en dos o en hilera.

3.3.2. Comercios.

3.3.2.1. Concepto

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

- Alimentación.
- Vestido, tocado y calzado.
- Mobiliario, artículos de viaje y guarnicionería.
- Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos.
- Maquinaria, productos metálicos y

material de saneamiento.

- Papel y artes gráficas, material de oficina, lotería y tabaco.

- Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, musicales, y aparatos electrodomésticos.

- Artículos de regalo y artesanales.

#### 3.3.2.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

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

b) Edificios exclusivos con altura máxima de dos plantas, a localizar en la Zona Comercial.

c) En la Zona Comercial cada local comercial no superará los 500m<sup>2</sup> de superficie.

#### 3.3.2.3. Accesos.

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

#### 3.3.2.4. Condiciones de los Locales.

a) No se permitirá el uso comercial en las edificaciones destinadas a vivienda.

b) En edificios exentos la superficie mínima de la parcela será de 500 m<sup>2</sup>. con una edificabilidad máxima de 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

c) La potencia máxima a instalar será de 10 CV.

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

e) La altura libre mínima en planta baja



no será inferior a los tres (3) metros.

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

SUPERFICIE EDIFICADA	Nº DE SERVICIOS (CABALLEROS + SEÑORAS)
HASTA 100 m <sup>2</sup>	2
DE 100 A 200 m <sup>2</sup>	4
DE 200 A 300 m <sup>2</sup>	6
DE 300 A 500 m <sup>2</sup>	8

Los servicios mínimos serán:

1. Servicio para Señoras.

a) Lavabo.

b) 2 Retretes independientes.

2. Servicio para Caballeros.

a) Lavabo.

b) Urinario.

c) 1 Retrete independiente.

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

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

Los edificios que tengan al menos tres plantas deberán estar provistos de la correspondiente escalera de emergencia exterior con sus correspondientes salidas.

h) El nivel sonoro no sobrepasará los 65

dB. entre las 8 y 22 horas, y los 45 dB. entre las 22 y 8 horas.

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

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

### 3.3.3. Equipamiento Escolar.

#### 3.3.3.1. Concepto.

Son las edificaciones destinadas a uso público cuyo fin principal sea el de impartir enseñanza.

#### 3.3.3.2. Accesos.

Deberán necesariamente posibilitarse el acceso directamente desde la vía pública.

#### 3.3.3.3. Condiciones Generales.

Se estará a lo establecido en el artículo 5 del Anexo del vigente Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Asimismo se estará a lo dispuesto en las correspondientes normativas dictaminadas por el Ministerio de Educación sobre la materia que se aborda aquí en este apartado.

### 3.3.4. Equipamiento Socio-Cultural.

#### 3.3.4.1. Concepto.

Son los espacios y edificaciones destinadas exclusivamente para dar cabida a actividades de carácter social y cultural.

#### 3.3.4.2. Accesos.

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

#### 3.3.4.3. Condiciones Generales.

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

La edificabilidad máxima sobre parcela no superará los 0,7m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### 3.3.5. Zonas Verdes.

#### a) Concepto.

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

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

#### 3.3.5.1. Espacios Libres Públicos.

#### a) Concepto.

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

#### b) Condiciones.

Se establecen dos áreas o zonas de carácter general:

#### 1. Jardines.

#### 2. Áreas de Juegos Niños.

Ambas zonas son compatibles y complementarias. En ambos casos la edificabilidad no sobrepasará los 0,03m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

#### b.1. Jardines.

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

- Presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo, dentro de sus límites y en alguno de sus puntos.

- Poseer condiciones apropiadas para la

plantación de espacios vegetales.

- Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

b.2. Áreas de juego y recreo de niños.

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

- No podrán tener una superficie inferior a 200 (doscientos) metros cuadrados en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12 (doce) metros de diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que ha de desempeñar.

3.3.5.2. Espacios Libres Privados.

a) Concepto.

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

b) Condiciones.

Se establecen las siguientes situaciones:

1. En parcela.

2. En manzana.

b.1. En parcela.

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

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

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

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

3.3.6. Garajes y Aparcamientos.

a) Concepto.

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

b) Número de plazas.

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

c) Condiciones.

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

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

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

d) Garaje-Aparcamiento Situados en Edificios.

Deberán poseer una altura libre mínima de 2,40 metros.

Los garajes en edificios no residenciales deberán poseer un acceso mínimo de 3 metros.

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

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

ventilación.

Será obligatoria la instalación de aparatos contra incendios.

3.3.7. Calles.

a) Concepto.

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

b) Condiciones.

La red viaria para vehículos reunirá las condiciones generales expuestas en el apartado d.5.) del capítulo 2.1.6. de estas ordenanzas.

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

3.3.8 Centros de Transformación (C.T.).

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

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

a) Estéticas..... iguales a las del polígono, y en caso de ser prefabricados estos serán del tipo DRMAZABAL, CABIMATAL ó similar.

b) Retranqueos a Calle..... 0.00 mts.

c) Retranqueos a Medianería 1.50 mts.

d) Alturas..... Una planta (3.00 mts).

e) Ocupación ..... 70%

f) Edificabilidad ..... 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### 3.4. CONDICIONES GENERALES HIGIENICAS Y ESTETICAS.

#### 3.4.1. Condiciones Higiénicas.

Las viviendas deberán cumplir con carácter general las siguientes condiciones:

a) No se permiten estancias vivideras en sótanos.

b) Toda vivienda debe tener como mínimo de fachada a calle una ancho de 5 metros.

c) Se establece como programa mínimo: cocina, comedor-estar, 2 dormitorios y un cuarto de baño.

d) El tamaño mínimo de las habitaciones será:

Cocina ..... 6m<sup>2</sup>

Comedor-Estar ..... 16m<sup>2</sup>

Dormitorio doble ..... 10m<sup>2</sup>

Dormitorio sencillo ..... 6m<sup>2</sup>

Cuarto de Baño ..... 2m<sup>2</sup>

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

f) El proyecto de escaleras se ajustará a las siguientes limitaciones:

- Ancho mínimo de tiros: 1.00 m. entre muros.

0.90 m. con baranda.

- Ancho mínimo de huella: 0.25 m. sin contar vuelo.

- Altura máxima de tabica: 0.19 m.

- Altura mínima de barandilla: 0.90 m.
- Luz máxima entre baleustres: 0.15 m. entre ejes.

Se permiten mesetas partidas y escaleras compensadas.

g) Serán preceptivas la instalación de agua fría y caliente, alumbrado eléctrico y calefacción.

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

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

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

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

j) En la planta baja de las viviendas será obligatorio el aislamiento del pavimento mediante un forjado a 35 cm. del terreno o mediante una losa de hormigón. La separación entre viviendas será como mínimo de tabicón de ladrillo hueco doble.

Se deberá cumplir con el Decreto 1490/75 sobre medidas a adoptar en edificaciones con objeto de reducir el consumo de energía.

#### 3.4.2. Condiciones Estéticas.

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

En las cubiertas se permite la teja árabe o similar, tejas de cemento estandose a lo dispuesto en el capítulo 6 apartado 6.11.6 -g) de las vigentes Normas Subsidiarias en lo referente a cubiertas (materiales de cubrición).

Las fachadas podrán ser revocadas en colores blancos o con tonalidades neutras u ocres. Se permitirá asimismo el ladrillo visto. El resto de los



materiales quedan exceptuados pudiendose, no obstante, realizar en otros de los expresamente permitidos, siempre que rijan la normativa explicitada en el párrafo 1º de este artículo.

4. ORDENANZAS DE ZONA.

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

- ZONA RESIDENCIAL.
- ZONA COMERCIAL.
- ZONA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO.
- ZONAS VERDES PUBLICAS.

4.1. Zona Residencial.

Comprende las zonas destinadas a la edificación de viviendas unifamiliares agrupadas, en hilera o en fila dotadas de espacios verdes privados.

4.1.1. Condiciones de la edificación.

4.1.1.1. Parámetros constructivos.

Se establecen las siguientes limitaciones:

- a) Parcela mínima..... 200 m2.
- b) Ocupación máxima en parcela..... 60%
- c) Edificabilidad máxima sobre parcela.. 0.65 m2/m2
- d) Densidad máxima sobre sector..... 40 viv/Ha.
- e) Altura máxima sobre rasante..... 2 plantas.

4.1.1.2. Alineaciones y rasantes.

Las definidas en el Plano Correspondiente.

4.1.1.3. Retranqueos.

Las viviendas quedarán separadas de los linderos de parcela por los siguientes retranqueos minimos:

- a) Sobre línea de fachada a calle.....  
4.00 m.
- b) Sobre línea medianera a parcela colindante...  
3.00 m.
- c) Sobre línea de fondo de parcela .....  
3.00m.
- d) Se establece como condición especial las parcelas de esquina que solo tendrán que retranquearse 1.50 mts. la fachada lateral que dé al viario.

4.1.1.4. Condiciones especiales.

Las edificaciones quedarán adosadas de tal forma que no queden medianerías al descubierto. Quedan exceptuados los casos previstos en el apartado (d) del capítulo de retranqueos.

4.1.1.5. Alturas.

La altura máxima a cara inferior de alero, medida en el punto medio de cada fachada en su intersección con el terreno, será de seis (6,00) metros.

La altura mínima de pisos será de 2.50 metros.

4.1.1.6. Cerramientos.

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

4.1.1.7. Espacios libres.

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

4.1.2. Condiciones de uso.

4.1.2.1. Vivienda.

Unifamiliar aislada, agrupada o en fila.

4.1.2.2. Garaje-Aparcamiento.

Se deberá prever una plaza por vivienda. Podrán estar en sótanos o semisótanos, debiendo tener acceso desde el interior de la vivienda.

Se podrán edificar en edificio exclusivo sobre parcela, contabilizándose en este caso la edificabilidad consumida. Tendrán asimismo acceso desde la vivienda y podrán adosarse sobre frentes y medianerías de parcela.

4.2. Zona Comercial.

Comprende la zona destinada a alojar unicamente establecimientos comerciales de venta al público.

4.2.1. Condiciones de la Edificación.

4.2.1.1. Parámetros Constructivos.

Se establecen las siguientes limitaciones:

- a) Parcela mínima .....500m<sup>2</sup>.
- b) Edificabilidad máxima sobre parcela.....0,7m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

4.2.1.2. Alineaciones y Rasantes.

Las definidas en el plano correspondiente.

4.2.1.3. Retranqueos.

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

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

4.2.1.4. Condiciones Especiales.

La utilización de las edificaciones será estrictamente comercial, permitiéndose las actividades

de almacenamiento siempre que estas están ligadas a la propia actividad comercial.

4.2.1.5. Alturas.

La altura máxima permitida para tales edificaciones será de 6.0m, obligando una altura mínima de 3.0m para la planta baja.

4.2.1.6. Cerramientos.

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

4.3. Zona de Equipamiento Público.

Comprende la zona destinada a alojar equipamientos públicos de naturaleza escolar, socio-asistencial y/o comercial.

4.3.1. Condiciones de la edificación.

Se establecen las siguientes limitaciones:

- a) Parcela mínima..... 500 m<sup>2</sup>
- b) E. máxima s/parcela..... 0.7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- c) N<sup>o</sup> máximo de plantas..... 2

4.3.2. Retranqueos.

El retranqueo mínimo a linderos será de 4 metros. Quedan exceptuadas las edificaciones en esquina a los que el retranqueo mínimo será de 3 metros.

4.3.3. Aparcamientos.

Deberá preverse una plaza de aparcamiento capaz de albergar una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación

4.3.4. Zonas libres.

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

4.3.5. Condiciones de uso.

Las establecidas con caracter genérico para la actividad comercial en el apartado 3.3.2 y para cada equipamiento en los apartados 3.3.3.y 3.3.4. tambien incluidos dentro de estas Ordenanzas.

#### 4.3.6. Accesos.

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

#### 4.4 Zonas Verdes Públicas.

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

##### 4.4.1 Condiciones de Volumen.

El volumen maximo construido no sobrepasará los 0.03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad.

##### 4.4.2 Condiciones de Uso.

Las establecidas en el articulo 3.3.5.1 de las presentes Ordenanzas y a tenor de lo establecido en el Art. 6.18.1. de las Normas Subsidiarias actualmente vigentes.

#### 4.5 Centros de Transformación.

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

##### 4.5.1 Condiciones de Volumen.

El volumen maximo construido no será superior a 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### 4.5.2 Condiciones de Uso.

Serán las establecidas en el articulo 3.3.8 de las presentes Ordenanzas.

## 5. CUADRO RESUMEN DE CESIONES.

### 5.1. SISTEMAS GENERALES (SG).

- SUPERFICIE TOTAL DEL POLIGONO.....	69.618,82 M2
1) ZONAS VERDES .....	4.110,00 M2
2) VIALES EXTERIORES .....	3.244,70 M2
-----	
TOTAL SISTEMAS GENERALES.....	7.354,70 M2

### 5.2. SISTEMAS INTERIORES (SI).

- SUPERFICIE RESTANTE DEL POLIGONO.....	62.264,12 M2
1) ZONAS VERDES/ESPACIOS LIBRES .....	6.226,00 M2
2) CENTRO E.G.B. ....	5.000,00 M2
3) EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL .....	525,71 M2
4) VIALES INTERIORES .....	12.157,50 M2
-----	
TOTAL SISTEMAS INTERIORES .....	23.909,21 M2

### 5.3. APROVECHAMIENTO MEDIO (AM).

- SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE NETO INICIAL ...	38.354,91 M2
- 10 % APROVECHAMIENTO MEDIO .....	3.835,00 M2
- SUPERFICIE SUELO EDIFICABLE NETO .....	34.519,91 M2

**6. CUADRO RESUMEN DE APROVECHAMIENTO.**

**6.1. SUELOS.**

- SUPERFICIE TOTAL DEL POLIGONO .....	69.618,82 M2
- SUPERFICIE CESION SG .....	7.3540,70 M2
- SUPERFICIE CESION SI .....	23.909,21 M2
- CESION 10 % AM .....	3.835,00 M2
- SUPERFICIE SUELO NETO EDIFICABLE .....	34.519,91 M2

**6.2. CONSTRUCCIONES.**

	M2 DE SUELO	EDIFICAB. EN M2/M2	M2 CONSTRUIDOS
ZONAS VERDES SG	4.110,00	0,03	123,30
ZONAS VERDES SI	6.226,00	0,03	186,78
CENTRO E.G.B.	5.000,00	0,70	3.500,00
ZONA SOCIAL/ COMERCIAL	525,71	0,70	367,99
COMERCIAL	1.780,76	0,70	1.246,53
RESIDENCIAL RU 5	36.534,15	0,65	23.747,19
C. TRANSFOR- MACION	40,00	0,70	28,00
TOTAL M2 EDIFICADOS .....			29.195

Excmo. Ayuntamiento de Abella de Madrid  
 AREA DE ADMINISTRACION TERRITORIAL  
 SECCION PLANIFICACION TERRITORIAL  
 El día Agosto de 1972  
 El Secretario General,



- EDIFICABILIDAD RESULTANTE SOBRE SECTOR :

29.199,80 M2 / 69.618,82 M2 = 0,4194 M2/M2.

6.3. RESUMEN.

- SUPERFICIE TOTAL DEL POLIGONO .....	69.618,82 M2
- SUPERFICIE SUELO NETO EDIFICABLE INICIAL ....	38.354,91 M2
- SUPERFICIE SUELO NETO EDIFICABLE .....	34.519,91 M2
- Nº TOTAL VIV. EN PARCELA DE 200 M2 .....	176,00 V.

Alcalá de Henares, Junio de 1.987

EL ARQUITECTO

*Manuel Zaucho*

Excmo. Sr. Alcalde de Henares, Sr. D. ...  
Nº ...  
SEBIA ...  
*Manuel Zaucho* Agosto 1987  
El Secretario General,