

TEXTO REFUNDIDO

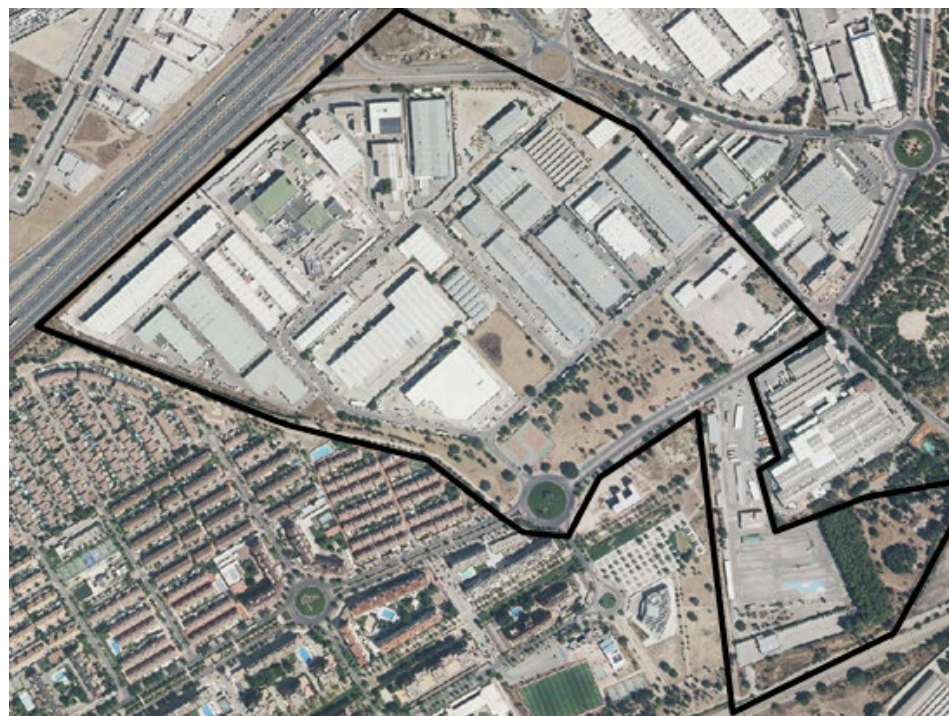
PLAN PARCIAL DEL

SECTOR 32-C

DE ALCALÁ DE HENARES

Texto refundido conforme a:

- Plan Parcial aprobado definitivamente el 16-ene-90
- Modificación de PGOU aprobada definitivamente el 20-oct-97
- Modificación nº 1 aprobada definitivamente el 19-sept-00
- Modificación nº 2 aprobada definitivamente el _____



TOMO II

NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
Área de Desarrollo Urbano Sostenible y Servicios a la Ciudad
Concejalía de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda y Proyectos

Diciembre de 2021

TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 32-C DE ALCALÁ DE HENARES

INDICE TOMO II NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS

| | |
|---|-----------|
| 0. INTRODUCCION. | 3 |
| CAPITULO I GENERALIDADES. | 4 |
| CAPITULO II TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS. | 9 |
| CAPITULO III NORMAS GENERALES. | 14 |
| Sección 1. De los Usos del Suelo. | 14 |
| Sección 2. De las condiciones generales de la edificación. | 24 |
| Sección 3. De la concesión de licencias. | 32 |
| CAPITULO IV NORMAS PARA EL DESARROLLO EN PLANES Y PROYECTOS. | 33 |
| Sección 1. De los Proyectos de Urbanización. | 33 |
| Sección 2. De las Normas de Urbanización. | 34 |
| Sección 3. De los Estudios de Detalle. | 38 |
| Sección 4. De los Proyectos de Parcelación. | 39 |
| CAPITULO V ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA. | 41 |
| ANEXO I. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y CONDICIONES. | 54 |
| ANEXO II. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. | 55 |

0. INTRODUCCION.

Las presentes Normas Urbanísticas se redactan de acuerdo a lo señalado en el apartado 4 del artículo 57 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio al que nos referiremos a partir de ahora como Reglamento de Planeamiento.

Las presentes Normas constan de 133 artículos estructurados en cinco capítulos, que son los siguientes:

- Capítulo I de generalidades, sistema de actuación, cesiones, documentación, licencias y vegetación. Comprende los artículos 1 al 13.
- Capítulo II de terminología de conceptos, donde se especifican y se definen los distintos conceptos que se utilizan en el presente Plan Parcial. Incluye los artículos 14 al 52.
- Capítulo III de normas generales que se estructura en las siguientes secciones:
 - Sección I de los usos del suelo, zonificación, usos y condiciones de vertidos y niveles sonoros (Artículos 53 al 67).
 - Sección II de las condiciones generales de la edificación (Artículos 68 al 102).
 - Sección III de la concesión de licencias (Artículos 103 al 105).
- Capítulo IV de las normas para el desarrollo en planes y proyectos estructurada en las siguientes secciones:
 - Sección I de los proyectos de urbanización, su ámbito, contenido, documentación, condiciones y garantías, tramitación y efectos (Artículos 106 al 111)
 - Sección II de las normas de urbanización, abastecimiento de agua, evacuación, suministro de energía eléctrica, alumbrado, pavimentación y recogida de basuras (Artículos 112 al 117).
 - Sección III de los estudios de detalle, ámbito, contenido, documentación y tramitación (Artículos 118 al 121).
 - Sección IV de los proyectos de parcelación y reparcelación, su ámbito, contenido, documentación, tramitación y vinculación (Artículos 122 al 126)
- Capítulo V de ordenanzas particular de cada zona, que engloba los artículos 127 al 133, correspondiendo el 127 a la división en zonas y manzanas incluidas y luego correlativamente a cada una de las zonas señaladas (once en total) y para cada una de ellas la definición de la zona, usos permitidos, forma de actuación, condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación, aparcamientos, condiciones estéticas y cerramiento.

Al final de las Normas se incluye un anexo; que complementa la normativa urbanística siendo el cuadro resumen de superficies, edificabilidad y de condiciones de planeamiento.

CAPITULO I GENERALIDADES.

ARTÍCULO 1. NATURALEZA Y AMBITO DEL PLAN.

El presente documento tendrá la consideración de Ordenanzas del Plan Parcial del "Sector 32-C" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Alcalá de Henares, que de conformidad con el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada delimitados en los mismos por las vigentes Normas Subsidiarias.

ARTÍCULO 2. AMBITO DEL PLAN.

Los particulares y la Administración en sus distintos grados, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan, debiendo ajustarse a las mismas en cualquier actuación, que con carácter provisional o definitivo, desarrollen sobre el territorio definido como ámbito del Plan.

ARTÍCULO 3. CONTENIDO DEL PLAN.

El alcance normativo del Plan se derivará de la documentación especificada en el Art. 13 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Art. 57 del Reglamento del citado texto legal.

1. Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.
2. Planos de información.
3. Ordenanzas reguladoras.
4. Plan de etapas.
5. Estudio económico-financiero.
6. Planos de Proyecto.

ARTÍCULO 4. VIGENCIA DEL PLAN.

De conformidad con las especificaciones de los Art. 45 y 154 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento, respectivamente, los Planes Parciales de Ordenación tendrán vigencia indefinida.

ARTÍCULO 5. REVISION DEL PLAN.

Se entenderá como revisión la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio motivada por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación; solamente bajo esta hipótesis se podrá llevar a cabo la alteración del contenido del Plan mediante su revisión procedente, que será tramitada en la misma forma que lo fue el Plan.

ARTÍCULO 6. MODIFICACION DEL PLAN.

Las modificaciones de cualquiera de los elementos del presente Plan Parcial de Ordenación, se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su aprobación de conformidad con el art. 49 en su relación con la Sección cuarta del Capítulo Segundo del Texto Refundido en la Ley del Suelo y con el Art. 161 de su Reglamento de Planeamiento.

ARTÍCULO 7. SECTOR DEL SUELO.

El destino y carácter del territorio afectado por el presente Plan Parcial se engloba dentro del Sector 32-C determinado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Alcalá de Henares, quedando definido pormenorizadamente mediante la redacción y aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

ARTÍCULO 8. IMPLEMENTACION Y SISTEMAS DE ACTUACION.

a) La ejecución del Sector 32 C del suelo urbanizable programado se realizará mediante el sistema de COMPENSACION, siéndole de aplicación las determinaciones de los artículos 119-126 y concordantes del Texto Refundido de la Ley del Suelo, así como las de los artículos 157-185 del Capítulo II, Título V del Reglamento de Gestión Urbanística del citado texto legal.

b) Se podrán conceder licencias de edificación simultáneas a las obras de urbanización, cuando se den los requisitos siguientes:

1. Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios para tener la consideración del solar. En garantía de este extremo la Administración podrá exigir al promotor los compromisos y avales necesarios con independencia de los avales generales que cubran las obras generales de urbanización.
2. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizado totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación, comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terrenos adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiere irrogado.

Este incumplimiento comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el artículo 40-1b) del Reglamento de Gestión Urbanística de la vigente Ley del Suelo.

c) El propietario de los terrenos afectados por la presente actuación urbanística, estará sujeto al cumplimiento de las siguientes cargas:

- Efectuar las cesiones de los terrenos que se establecen en el Vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Sufragar los costes de la Urbanización.

En los costes de la urbanización se incluyen los siguientes conceptos:

1. Las obras de viales, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería que se definen en el Plan Parcial y sean de interés para el área de actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestasen los servicios, salvo en la parte que deban contribuir los usuarios según la reglamentación de aquellos.
2. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución del Plan.
3. Los costes, en su caso, de los Proyectos de Urbanización y Parcelación.

El proyecto de compensación se redactará de acuerdo con los criterios establecidos en las bases de actuación de la Junta, ajustándose en cuanto a su contenido a lo especificado en el Art. 172 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La aprobación definitiva, según establece el artículo 174/4 del Reglamento de Gestión Urbanística, hecha por el órgano actuante, produce los mismos efectos jurídicos que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

ARTÍCULO 9. CESIONES.

Las cesiones obligatorias y gratuitas establecidas en la Ley del Suelo, desarrollando en los artículos 46-49 del Reglamento de Gestión Urbanística se harán en favor del Municipio de Alcalá de Henares, así como las contempladas en la Ley 25/88 en cuanto a cesiones de la toma de servidumbre en autopistas y autovías, y consistirá en la total superficie de terrenos destinados a:

Sistemas Generales:

Espacios libres73.247,00 m2. de suelo
Viario44.264,50 m2. de suelo

Edificabilidad de Compensación de Sectores de Aprovechamiento nulo
..... 65.852,000 m3. edificables

Sistemas interiores:

Espacios libres39.165,00 m2. de suelo
Parque deportivo6.953,00 m2. de suelo
Interés Público Comercial, situados sobre 3.477,00 m2. de suelo 13.908,00 m3. edificables
Interés Público Social, situados sobre 3.477,00 m2. de suelo 6.954,000 m3. edificables
Vías de circulación rodada.30.669,50 m2. de suelo
10% Aprovechamiento medio del Sector..... 71.464,000 m3. edificables

En el plano de cesiones se señalan sobre qué manzanas y parcelas se materializa tanto las cesiones de suelo como las de edificabilidad.

En los supuestos contemplados en el artículo 125 de la Ley del Suelo y 49 del Reglamento de Planeamiento, se podrá sustituir la cesión del 10% del aprovechamiento que corresponde a cada finca, por una contribución en metálico que abona el propietario a la Administración.

La compensación económica la fijará la Administración tasando el suelo, que debería haberse cedido, con arreglo al valor urbanístico que le corresponde según su clasificación y los costes de urbanización en la extensión determinada en el Reglamento de Gestión Urbanística se girarán, en todo caso, al propietario en función de la superficie total aprovechable.

En el cuadro I adjunto se señalan las parcelas con sus usos que se destinan a cesión para absorber tanto la Edificabilidad de Compensación de Sectores de aprovechamiento nulo como los correspondientes al aprovechamiento medio del Sector 32 C.

Art. 9.- CUADRO I

SECTOR 32 C.

DISTRIBUCION DE LAS CESIONES DE LA EDIFICABILIDAD DE LOS SECTORES DE APROVECHAMIENTO NULO Y DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SECTOR 32 C.

| | |
|---|--------------------------------------|
| A) Compensación, según convenio, de los sectores de aprovechamiento nulo. | <u>m3. edificables</u> 65.852,000 |
|---|--------------------------------------|

| | |
|---|--------------------------------------|
| B) Aprovechamiento medio: | |
| - Aprovechamiento total sector 32 C: | 825.792,000 m3. |
| - Edificabilidad computada a las cesiones de sistemas generales e interiores (libre, deportivo, etc..). | -45.309,600 m3. |
| - Compensación Sectores aprovechamiento nulo. | -65.852,000 m3. |
| 10% s/714.630,400..... | <u>714.630,400 m3. 71.464,000</u> |
| | TOTAL.....137.316,000 |

C) Distribución de la cesión.

1. Industria:

| <u>Parcela</u> | <u>Edificabilidad</u> |
|----------------|--|
| 15 | 65.852,000 m3. o 16.463,00 m2. |
| 18 | 44.000,000 m3. o 11.000,00 m2. |
| 31 | 27.464,000 m3. o 6.866,00 m2. |
| TOTAL | 137.316,000 m3. o 34.329,00 m2. |

ARTÍCULO 10. INFRACCIONES DEL PLAN.

El Ayuntamiento de Alcalá de Henares y los servicios técnicos competentes del órgano autonómico ejercerán la inspección necesaria que garantice el exacto cumplimiento del Plan y su desarrollo a través del correspondiente proyecto de urbanización.

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento, y conforme a lo establecido en las disposiciones legales vigentes, toda infracción que de las mismas se cometa, serán atribuibles a la personas física y jurídica titular de la parcela en que aquella tuviera lugar de acuerdo con los artículos 225 y concordantes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Si de dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será emplazado el terreno perteneciente al responsable de los daños para compensación de los perjuicios irrogados

ARTÍCULO 11. LICENCIAS MUNICIPALES

Es indispensable la previa Licencia Municipal para toda clase de obras, ya sean de nueva planta, ampliación, consolidación, reforma o demolición de edificios, los movimientos de tierras y los proyectos de urbanización todos los cuales deberán venir suscritos por un facultativo legalmente autorizado y con visado colegial, debiendo sujetarse a las condiciones legales establecidas en los Planes y Proyectos vigentes, aprobados con carácter definitivo.

Las parcelaciones quedarán sujetas a la previa licencia y las reparcelaciones a la aprobación del proyecto correspondiente.

Las licencias de edificación no podrán concederse sin que el solar o parcela se encuentre previamente dotado de los servicios urbanos correspondientes, o que estos se efectúen simultáneamente con el resto de las obras. Las Licencias de urbanización y parcelación requerirán la aprobación previa o simultánea del presente Plan Parcial, respetando las determinaciones contenidas en este último.

ARTÍCULO 12. DOCUMENTACION DE PROYECTOS DE EDIFICACION.

A los efectos de tramitación de licencias los proyectos se ajustarán a la fase de trabajo de "Proyecto básico", cuya documentación se compondrá como mínimo de memoria descriptiva y justificativa, planos generales de plantas, alzados y secciones y presupuestos, que deberán venir suscritos por un facultativo legalmente autorizado y con el preceptivo sello de visado del colegio oficial correspondiente. Para la retirada de la licencia habrá de presentarse previamente el Proyecto de Ejecución concordante con el Básico presentado, y las hojas de dirección técnica facultativa debidamente visados ambos por el colegio oficial correspondiente.

ARTÍCULO 13. VEGETACION.

Los promotores de la edificación ajardinarán a su costa el suelo libre no ocupado por la edificación.

El proyecto de urbanización contendrá la localización previa del arbolado existente en el área de actuación y orientará sus determinaciones en concordancia con el plan.

Los proyectos de edificación contendrán información gráfica y memoria justificativa del tratamiento de la vegetación en el marco de su actuación.

CAPITULO II TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

ARTÍCULO 14. ALINEACIONES EXTERIORES.

Son las líneas que definen el límite de la edificación o de la parcela edificable con los espacios libres o exteriores o vías o calles y plazas.

ARTÍCULO 15. ALINEACION OBLIGATORIA.

Es la línea señalada en planos que necesariamente coincidirá en todo o en parte con la línea de la edificación.

ARTÍCULO 16. ALINEACIONES INTERIORES.

Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con otras parcelas o con el espacio libre de manzana.

ARTÍCULO 17. ALTURA DE LA EDIFICACION.

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado, medida en el punto medio de la fachada que constituye el techo de la última planta. Si la rasante tuviese pendiente se fraccionará la construcción en las partes que se estime conveniente, midiéndose la altura en la mitad de cada fracción. La diferencia de cota entre los extremos de cada fracción no podrá ser mayor de dos metros.

ARTÍCULO 18. ALTURA DE PISOS.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

ARTÍCULO 19. ALTURA LIBRE DE PISOS.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso totalmente terminado.

ARTÍCULO 20. ALTURA LIBRE DE PISOS.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso totalmente terminado.

ARTÍCULO 21. AMBITOS DE ACTUACION.

Son áreas establecidas a efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones que se realicen en desarrollo de las Normas.

Se consideran los siguientes tipos de ámbitos: parcela, manzana, subpolígono, unidad de actuación polígono, zona y sector.

ARTÍCULO 22. EDIFICABILIDAD.

1. Se designa con este nombre la media de la edificación permitida en una determinada área de suelo, establecida en metros cúbicos o en metros cuadrados edificados, suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela edificable, de la manzana o zona de que se trate.
2. Se computarán a efectos de edificabilidad los cuerpos volados cerrados, el 50% de las terrazas cerradas por sus dos costados, los semisótanos, los sótanos cuando no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio.
3. No se computarán a efectos de edificabilidad los soportales o pasajes y cuartos situados sobre cubierta para uso exclusivo del edificio como señala el punto 9. 2. del Artículo 9 de las Normas Subsidiarias.
4. La edificabilidad se medirá sobre la parcela edificable, entendiéndose por tal la superficie correspondiente a la parte comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

ARTÍCULO 23. EDIFICACION AISLADA.

Es la situada en parcela independiente, con solución de continuidad a otras edificaciones y acceso exclusivo desde la vía pública.

ARTÍCULO 24. EDIFICACION AGRUPADA.

Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación.

ARTÍCULO 25. EDIFICACION APAREADA.

Es la edificación agrupada, formada únicamente por dos edificios.

ARTÍCULO 26. EDIFICIO EXENTO.

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios abiertos.

ARTÍCULO 27. EDIFICIO DE USO EXCLUSIVO.

Es aquel en que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en el mismo uso.

ARTÍCULO 28. ALMACEN.

Es el espacio destinado a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, sin servicio de venta al público.

ARTÍCULO 29. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Es la parte no edificable de la parcela, de propiedad y uso privados.

ARTÍCULO 30. ESPACIO LIBRE DE MANZANA.

Es el espacio abierto definido por las alineaciones oficiales interiores de las parcelas de la manzana, de propiedad privada y uso público.

ARTÍCULO 31. FONDO EDIFICABLE.

Es la distancia máxima desde la alineación exterior de la parcela dentro de la cual se puede edificar con arreglo a las Normas.

ARTÍCULO 32. LINEA DE EDIFICACION.

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical, sin contar los cuerpos volados cerrados, los vuelos de cubierta o de balcones abiertos.

ARTÍCULO 33. LONGITUD MAXIMA DE LA EDIFICACION.

Expresa la mayor dimensión lineal recta admisible, sin quiebros o retranqueos de los cuerpos de edificación.

ARTÍCULO 34. MANZANA EDIFICABLE.

Es el suelo limitado por vías peatonales o de tráfico rodado o en su caso el suelo comprendido dentro de las alineaciones oficiales exteriores, susceptibles de albergar un uso edificatorio.

ARTÍCULO 35. PATIO INGLES.

Es un patio situado dentro de la parcela edificable en la línea de edificación por debajo de la rasante de la acera o terreno.

ARTÍCULO 36. PATIO DE MANZANA.

Es el espacio cerrado delimitado por las fachadas traseras de los edificios que componen la manzana. Normalmente tiene forma poligonal con los lados paralelos a las alineaciones de fachada.

ARTÍCULO 37. PATIO INTERIOR DE PARCELA.

Son aquellos patios interiores y cerrados o semicerrados por la edificación de una parcela.

ARTÍCULO 38. PARCELA EDIFICABLE.

Es una parte de la manzana edificable señalada en el plano de alineaciones o procedente del proyecto de parcelación sobre la cual se puede edificar.

ARTÍCULO 39. PARCELA MINIMA.

La menor superficie de parcela admisible. Su edificabilidad se computará sobre la parcela neta.

ARTÍCULO 40. POLIGONO.

Superficie de suelo urbanizable resultante del fraccionamiento del Sector a efectos de ejecución del planeamiento, que es susceptible de asumir las cesiones del suelo derivadas del planeamiento y hace posible la distribución de los beneficios y cargas de la urbanización.

ARTÍCULO 41. RETRANQUEO.

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial exterior y la línea de edificación y medio según la norma a la 1ª.

ARTÍCULO 42. RASANTES OFICIALES.

Son las rasantes de los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos del Plan Parcial o Estudio de Detalle.

ARTÍCULO 43. SECTOR.

Superficie de suelo urbanizable delimitado como unidad mínima a efectos de redacción del Plan Parcial.

ARTÍCULO 44. SISTEMAS GENERALES.

Conjunto de viales, zonas verdes, redes e instalaciones de servicio y equipamientos, organizados urbanísticamente en función de las necesidades generales del municipio.

ARTÍCULO 45. SISTEMAS INTERIORES.

Conjunto de viales, zonas verdes, servicio y equipamiento previstos en el Plan Parcial para satisfacer las necesidades específicas del Sector.

ARTÍCULO 46. SOLAR.

Es la superficie de suelo urbano apta para la edificación y urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas.

ARTÍCULO 47. SUPERFICIE OCUPADA.

Es la comprendida dentro de los límites de la línea de edificación.

ARTÍCULO 48. SUPERFICIE MÁXIMA DE OCUPACION.

Es la superficie resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado por la relación entre la superficie ocupada y la de la manzana o parcela edificable.

ARTÍCULO 49. SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA.

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas en todas las plantas, por encima de la rasante de la acera o, en su defecto del terreno en contacto con la edificación, contabilizándose éstas como la superficie cerrada por la línea exterior de los muros de cerramientos, incluyendo la superficie de cuerpos volados cerrados en su totalidad. No computarán los soportales o pasajes, libres al acceso público, sin cerramientos.

ARTÍCULO 50. SOTANOS Y SEMISOTANOS.

1. Se entiende por sótano la planta enterrada o semienterrada cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de un metro, sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación por debajo de ella.
2. Se entiende por semisótano la planta semienterrada de la edificación cuyo techo se encuentra a una altura de un metro o más sobre la rasante en el punto más

desfavorable y cuyo piso, por debajo de la rasante, no lo está a más de dos metros ni a menos de 0,50 m. Se computará a efecto de edificabilidad.

ARTÍCULO 51. VOLUMEN TOTAL EDIFICADO.

Es el producto de la superficie edificada en planta por la altura de la edificación; si alguna de las plantas variase de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como producto de su superficie por su altura de piso correspondiente,

ARTÍCULO 52. ZONA.

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a la asignación de los usos del suelo y de sus intensidades, así como de las condiciones de la edificación. Normalmente vienen definidas por tramas homogéneas y continuadas.

CAPITULO III NORMAS GENERALES.

Sección 1. De los Usos del Suelo.

ARTÍCULO 53. DE LA CLASIFICACION DEL SUELO.

El suelo que desarrolla el presente Plan Parcial está constituido por la totalidad de los terrenos del Sector 32-C señalado como tal por las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes de Alcalá de Henares. Su consideración es de suelo urbanizable calificado como IJ1XZ:

ARTÍCULO 54. DE LA ZONIFICACION DE USOS.

A efectos de usos del suelo, y en concordancia con el art. 4.5. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias se establece el siguiente uso global:

- Industrial, en el cual la industria es el uso característico.

ARTÍCULO 55. DE LOS USOS DE LA EDIFICACION.

Clasificación de los distintos usos pormenorizados:

A efectos de estas normas se consideran los siguientes usos:

- Uso de vivienda
- Uso de garaje-aparcamiento.
- Uso de industria
- Uso de almacén
- Uso hotelero
- Uso comercial
- Uso de oficinas
- Uso de reunión y recreo
- Uso religioso
- Uso cultural
- Uso deportivo
- Uso sanitario
- Uso asistencial
- Uso instalaciones públicas

ARTÍCULO 56. USO DE VIVIENDA.

1. Definición. Un edificio o parte de edificio tiene uso de vivienda cuando se destina a residencia de seres humanos.
2. Se considera la siguiente categoría en este uso:

Una vivienda para guardería por industria.

3. Vivienda exterior. Para que una vivienda se considere como exterior deberá tener los huecos de luz y ventilación de la estancia o comedor, además de un dormitorio, como mínimo, a una de las fachadas exteriores del edificio.
4. Altura de pisos. Las alturas libres de suelo a techo, mínimas consentidas serán las siguientes:
 - Planta baja: 3,00 metros.
 - Planta de pisos: 2,50 metros.

En dependencias de servicios, tales como aseos, lavaderos, oficios, despensas, armarios, trasteros, pasillos, etc., y en general en todo lo que no sean estancias, dormitorios, comedores y cocinas, la altura libre podrá reducirse excepcionalmente hasta el mínimo de 2,10 metros.

5. Programa mínimo. Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina-comedor, un dormitorio de dos camas y un retrete con ducha, lavabo e inodoro, salvo en las de categoría 3ª, en las cuales puede prescindirse de la cocina-comedor, siempre que estén dotadas con servicios comunes de cafetería, limpieza, conserjería y recogida de basuras.
6. Dimensiones mínimas de las habitaciones.
 - Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados y lado mínimo de 2 metros.
 - Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados.
 - El comedor o cuarto de estar tendrá un mínimo de 16 metros cuadrados y de 20 metros cuadrados si se une a la cocina.
 - La cocina tendrá al menos 7 metros cuadrados, si es independiente de la estancia.
 - El retrete, con ducha, habrá de tener 1,50 metros cuadrados como mínimo. El baño completo 3 metros cuadrados.
 - La anchura mínima de pasillo será de 0,90 metros, salvo en la parte correspondiente a la entrada del piso, en donde la anchura mínima será de 1,50 metros.
 - En cualquier caso, se estará a lo señalado en el art. 5.8. de las N.U. de las Normas Subsidiarias.
7. Condiciones de las viviendas.
 - Cumplir la condición de vivienda exterior.
 - El retrete o dormitorio no deberán abrir directamente al local de cocina; cuando no exista más de un baño o retrete en la vivienda, deberá tener acceso independiente de los dormitorios, excepto en apartamentos de un solo dormitorio.
 - Ningún local sin luz ni ventilación destinado a cuarto trastero podrá tener en planta lados mayores de 1,70 metros, a menos que, por su especial disposición, sea imposible colocar una cama.
 - Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa al exterior por medio de un hueco de superficie no inferior a un octavo de la que tenga en planta.

8. Dimensiones y condiciones de las escaleras.

Además de las establecidas en las condiciones generales de la edificación, cumplirán las siguientes:

Las escaleras tendrán una anchura libre mínima de un metro, salvo en categoría 1ª, que podrán ser de 0,80 metros.

9. Servicios e instalaciones.

- a) De agua. Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.
- b) De energía eléctrica. Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.
- c) De red de saneamiento. Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigente.
- d) Calefacción. La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas para toda edificación.

10. Obras de reforma para dedicación a vivienda.

Las condiciones que deberán cumplir estas obras son, además de las estipuladas en las condiciones generales de la edificación, las correspondientes al uso de viviendas.

ARTÍCULO 57. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO.

1. Definición. Se denomina garaje-aparcamiento a todo local destinado a la estancia de vehículos a motor, incluyéndose en este uso los locales de paso, espera, así como los depósitos de venta de vehículos. A efectos de su capacidad se computará un vehículo por cada 20 metros cuadrados de construcción, como mínimo y cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 metros, con acceso libre suficiente.
2. Los garajes-aparcamientos se clasifican en las siguientes categorías:
 - A. Categoría 2ª. Hasta 600 metros cuadrados de superficie (hasta 30 plazas).
 - B. Categoría 3ª. Entre 600 metros cuadrados y 2.000 metros cuadrados de superficie (hasta 100 plazas).
 - C. Categoría 4ª. Mayores de 2.000 metros cuadrados de superficie (más de 100 plazas).
3. Los garajes-aparcamientos pueden considerarse, a efectos de estas ordenanzas, en las siguientes situaciones:
 - A. Situación 3ª. En edificios de otros usos distintos del de vivienda.
 - B. Situación 5ª. En espacio libre de edificación.

4. Obligaciones generales. La utilización de un determinado local para garaje-aparcamiento, así como su modificación, transformación o ampliación, habrá de solicitarse al Ayuntamiento, sin cuyo informe favorable no podrá destinarse a este uso.
5. Número de vehículos autorizados. El número de coches no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche, a cuyo fin se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia. La plaza mínima tendrá una dimensión de 2,20x4,50 m.
6. Altura. La altura libre no podrá ser menor de dos metros, en cualquier punto.
7. Accesos.
 - A. Los garajes-aparcamiento, hasta la categoría 2ª inclusive, podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivamente para los usuarios del edificio, en cuyo caso el portal tendrá una anchura mínima de 5 metros.
 - B. Las rampas rectas para categoría 2ª en adelante, no sobrepasarán de 16% de pendiente y las rampas en curva el 12% medidas por su línea media.
 - C. En salidas directas a aceras la rampa de salida deberá terminar en un tramo de pendiente inferior al 2%, de 3 metros de longitud dentro del edificio, con una curva vertical de enlace de radio no inferior a 5 metros.
 - D. En categoría 4ª, dispondrá de doble acceso diferenciado para entrada y salida de vehículos.
 - E. Se preferirá y por lo tanto se autoriza la mancomunidad de garajes aparcamientos entre distintos propietarios, con el fin de reducir al mínimo el número de accesos.
8. Construcción.
 - A. Todos los elementos que constituyen la estructura de la edificación destinada a Garaje-aparcamiento en situación 3ª, deberán ser resistentes al fuego, no pudiendo utilizar acero al descubierto.
 - B. El recinto de garaje o aparcamiento en situación 3ª deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por paredes y forjados resistentes al fuego tipo de tres horas, con aislamiento acústico de 50 fonos, y estará desprovisto de huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos. Solo podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera o ascensor del inmueble, cuando disponga de un vestíbulo de aislamiento con puertas metálicas de cierre automático.
 - C. En situación 3ª, la cubierta del garaje no puede sobresalir de la rasante de la alineación interior, pudiendo rematarse esta cubierta con pavimentación en un 40% de su superficie, como máximo; el resto deberá tener una capa de tierra vegetal de

80 centímetros de espesor como mínimo, apta para plantaciones de arbolado y jardinería.

9. Ventilación. La ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o polvos nocivos en proporción no superior al 0,1% en volumen de óxido de carbono. En situación 3ª dispondrán de sistemas de ventilación propia, no pudiendo utilizar patios o chimeneas que sirvan al resto de la finca.
10. Iluminación. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado eléctrico responderán a las características exigidas por el reglamento de instalaciones eléctricas y disposiciones complementarias vigentes. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial
11. Instalaciones contra incendios. Deberán instalarse aparatos de extinción de incendios, aprobados oficialmente, en número y situación tal que corresponda uno por cada 200 metros cuadrados de superficie como mínimo o fracción de esta cifra superior al 10%. Cuando el garaje esté en varias plantas existirán instalaciones en todas ellas. En los edificios de garaje-aparcamientos de categoría 3ª, si son de varios pisos, podrán exigirse instalaciones especiales de protección y aviso.
12. Surtidores de gasolina. No se autoriza la instalación de surtidores de gasolina en el interior de los garajes-aparcamientos.
13. Carga de batería. Se permiten instalaciones para la carga de baterías, en cualquier situación, siempre que el local en donde se afecten estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.
14. Talleres de reparación. Como anejos a los garajes aparcamientos se autorizan talleres de reparación de automóviles, con los límites de una potencia instalada no superior a tres caballos de fuerza y producción de ruidos no superior a los 20 decibelios.

Quedan prohibidas las reparaciones ruidosas, especialmente el trabajo de chapista y la prueba de motores, en todas las situaciones.

15. Estaciones de lavado y engrase. Se autoriza su instalación en categorías 2ª, 3ª y 4ª.
16. En las categorías 1ª, 2ª y 3ª sólo se permitirá el acceso y estancia de vehículos ligeros hasta 1.500 kg. permitiéndose el de camiones o vehículos más pesados únicamente en categoría 4ª

ARTÍCULO 58. USO DE INDUSTRIA.

1. Definición. Se incluyen en este uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluido el envasado, transporte y distribución. Se incluyen los almacenes, comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, sin servicio de venta directa al público

2. Se consideran las siguientes categorías:
 - A. Categoría 2ª. Pequeñas industrias incómodas y talleres de servicio, admitidos en contigüidad con la vivienda, de menos de 250 m2. y 10 C.V. de potencia.
 - B. Categoría 3ª. Industria incompatible con la vivienda.
 - C. Categoría 4ª. Industria agropecuaria.
 - D. Categoría 5ª. Almacén industrial.

3. Se consideran las siguientes situaciones teniendo presente el grado de incompatibilidad con la vivienda:
 - A. Situación 2ª. Ennaves o edificios independientes.
 - B. Situación 3ª. En manzanas completas, destinadas al uso industrial.
 - C. Situación 4ª. En zonas, polígonos o sectores completos, destinados al uso industrial.

ARTÍCULO 59. USO HOTELERO.

1. Definición. Corresponde este uso a edificios e instalaciones de servicio al público que se destinan al alojamiento por tiempo normalmente limitado, de viajeros, turistas, etc. Se consideran incluidos en este uso las Residencias, Colegios Mayores y edificios análogos con todos sus servicios.
2. Los locales destinados a este uso deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas y además cuantas determine la vigente reglamentación del Departamento correspondiente.
3. Se consideran las siguientes categorías:
 - A. Categoría 2ª. de 11 a 25 dormitorios o 201 a 500 m2.
 - B. Categoría 3ª. de 26 a 50 dormitorios o 501 a 1.500 m2.
 - C. Categoría 4ª. de 51 a 100 dormitorios o 1.501 a 4.000 m2.
4. Se consideran las siguientes situaciones:
 - A. Situación 2ª. Edificios independientes.

ARTÍCULO 60. USO COMERCIAL

1. Definición. Corresponden a este uso los edificios y locales destinados a la compra-venta al pormenor de mercancías y servicios de toda clase.
2. Las categorías que se establecen son las siguientes:
 - A. Categoría 1ª: locales comerciales de menos de 250 m2. de superficie.
 - B. Categoría 2ª: Locales comerciales de menos de 500 m2. de superficie.
 - C. Categoría 3ª: Locales comerciales de menos de 2.000 m2. de superficie.

3. Las situaciones que se establecen son las siguientes:
 - A. Situación 2ª. En edificios de otros usos distintos al de vivienda.
 - B. Situación 3ª. En edificios exclusivos.

4. Condiciones de los locales comerciales:
 - A. Los almacenes y locales de servicio que se establezcan en sótanos y semisótanos no podrán ser independientes del local inmediatamente superior estando unidos entre sí por escaleras.
 - B. Los comercios que se establezcan en planta baja o planta baja y primera, deberán tener su acceso directo por la vía pública y la altura del local en planta baja será como mínimo de 3,00 metros y lo mismo en planta primera.
 - C. Los comercios en planta primera no podrán ser independientes de los de planta baja y deberán tener su acceso a través de éstas, mediante una escalera cuyo ancho no será inferior a 1,50 metros con huella como mínimo de 28,50 cm. y contrahuella como máximo de 17,50 cm.
 - D. Los locales comerciales no podrán establecer entre plantas.
 - E. Los locales comerciales situados en edificios de viviendas y sus almacenes no podrán tener ninguna conexión directa con vivienda, caja de escalera de vivienda ni portal.
 - F. Los cuartos de aseo no tendrán comunicación directa con el local de venta ni a vía pública; estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y un lavabo por cada 10 empleados o fracción; cumplirán las normas fijadas para los respectivos de viviendas.
 - G. La luz y ventilación de los locales comerciales podrán ser natural o artificial.
 - H. La instalación de fuerza y alumbrado cumplirá con las reglamentaciones vigentes en la materia.

ARTÍCULO 61. USO DE OFICINA.

1. Definición. Se incluyen en este uso los edificios y establecimientos, ya sean oficiales o pertenecientes a empresas privadas, destinados a actividades administrativas, burocráticas, de oficinas, despachos particulares, etc.

2. Las categorías posibles son:
 - A. Categoría 1ª: Oficinas profesionales, de menos de 200 m2. de superficie.
 - B. Categoría 2ª: Locales de oficina de menos de 250 m2. de superficie.
 - C. Categoría 3ª: Locales de oficina de menos de 500 m2. de superficie.
 - D. Categoría 4ª: Edificio de oficinas de más de 500 m2. de superficie.

3. Las situaciones posibles son:
 - A. Situación 2ª. En planta baja y 1ª de edificios de vivienda.
 - B. Situación 3ª. En edificios de otros usos distintos del de vivienda.
 - C. Situación 4ª. En edificios independientes.

4. Condiciones de estos locales:
 - A. Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas.
 - B. La altura libre mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 metros.
 - C. Los cuartos de aseo estarán diferenciados para uno y otro sexo, debiendo establecerse un retrete y un lavabo para cada 10 empleados o fracción.

ARTÍCULO 62. USO DE REUNION Y RECREO.

1. Definición. Corresponde este uso a los locales y espacios destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y el recreo, como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas y restaurantes, quioscos, terrazas.

2. Las categorías permitidas son:
 - A. Categoría 1ª: Hasta 250 m2.
 - B. Categoría 2ª: De 250 a 500 m2.
 - C. Categoría 3ª: De 500 a 2.000 m2.

Todas ellas en las siguientes modalidades:

Modalidad 1: con horario normal de cierre nocturno.
Modalidad 2: con horario especial de cierre nocturno.

3. Las situaciones permitidas son:
 - A. Situación 2ª. En edificios de otro uso distinto al de vivienda.
 - B. Situación 3ª. En edificios independientes.

4. Cumplirán las condiciones que determina el reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

ARTÍCULO 63. USO RELIGIOSO.

1. Definición. Corresponde a los edificios y locales destinados al culto, ya sea público o privado.

2. La categoría permitida es:
 - A. Categoría 1ª: Capillas.

3. Las situaciones permitidas son:
 - A. Situación 2ª. En edificios de otro uso distinto al de vivienda.

ARTÍCULO 64. USO DOCENTE-CULTURAL.

1. Definición. Corresponde a los edificios o locales destinados a la enseñanza o investigaciones en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares.
2. Las categorías establecidas son:
 - A. Categoría 1ª: Centros de enseñanza de menos de 50 alumnos.
 - B. Categoría 2ª: Centros de enseñanza de más de 50 alumnos.
 - C. Categoría 3ª: Centros culturales o de investigación, oficiales o privados, museos, bibliotecas.
3. Las situaciones establecidas son:
 - A. Situación 2ª. En edificios de otro uso distinto al de vivienda.
 - B. Situación 3ª. En edificios independientes.
4. Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que tiene fijado el Ministerio de Educación o departamento Ministerial que corresponda.

ARTÍCULO 65. USO DEPORTIVO.

1. Definición. Comprende los edificios e instalaciones acondicionadas para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.
2. La categoría permitida es:
 - A. Categoría 1ª: Deporte sin espectadores.
3. La situación permitida es:
 - A. Situación 3ª. En edificios independientes.

ARTÍCULO 66. USO SANITARIO.

1. Definición. Corresponde a las instalaciones tales como hospitales, dispensarios, clínicas de urgencia, consultorios particulares, etc., destinados al tratamiento accidental o periódico de la población.
2. Las categorías permitidas son:
 - A. Categoría 1ª: Clínicas veterinarias.
 - B. Categoría 2ª- Clínicas de urgencia.
3. Las situaciones son:
 - A. Situación 2ª. En edificios de otros usos distintos.

- B. Situación 3ª. En edificios independientes.
- 4. Cumplirán las condiciones higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad.

ARTÍCULO 67. USO DE OTROS SERVICIOS PÚBLICOS.¹

- 1. Definición. Comprende los edificios e instalaciones cuyo uso, sin estar incluido en ninguno de los anteriores, corresponde a instalaciones de las distintas Administraciones públicas, como centrales telefónicas, parques de Bomberos, etc ...

Se incluyen en este apartado los restantes servicios públicos que por su carácter singular no han sido encuadrados en otros apartados del listado de usos pormenorizados del artº 4.6 de las Normas Subsidiarias.

- 2. Las categorías son:

- a) Categoría 1ª: De comunicaciones radio-telefónicas
- b) Categoría 2ª: De abastecimiento, saneamiento y otras infraestructuras urbanas.**

Se incluye dentro de “otras infraestructuras urbanas” aquellos usos recogidos en el artº 5.15.2 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, dentro del Uso infraestructuras y servicios públicos – Grupo I: Servicios urbanos: “Corresponde a los servicios públicos especiales que requieren independencia respecto del uso residencial, tales como mataderos, perreras, extinción de incendios, cementerios, cantones de limpieza, pistas para exámenes de conducción, depósitos, etc.”

- c) **Categoría 3ª: De seguridad.**
- d) Categoría 4ª: De transporte y comunicaciones por carretera, ferrocarril y aire**

- 3. Las situaciones son:

- a) Situación 2ª. En edificios de otros usos distintos al de vivienda.
- b) Situación 3ª. En edificios independientes.

¹ Texto en cursiva negrita según modificación nº 2

Sección 2. De las condiciones generales de la edificación.

ARTÍCULO 68. MEDICION DE ALTURAS.

Se regula la altura de la edificación por el número de plantas y por la distancia vertical. El número de plantas se contabilizará en cualquiera y cada uno de los puntos del nivel de la planta baja de la edificación, aunque ésta sea diáfana. La distancia vertical se medirá como se indica en el artículo 17 del capítulo II.

El nivel de la planta baja se mantendrá entre los 0,15 mts. y los 1,50 mts. sobre el nivel de la rasante del terreno a lo largo de toda la línea de la edificación, pudiéndose escalonar la construcción.

ARTÍCULO 69. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA.

No se permitirá ningún aprovechamiento constructivo que pueda ser susceptible de cualquier uso por encima del techo de la última planta, excepto las instalaciones necesarias para el adecuado funcionamiento del edificio y aquellas en las que previa justificación técnica, sean necesarias para el desarrollo de la industria.

ARTÍCULO 70. PARAMENTOS AL DESCUBIERTO.

Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

ARTÍCULO 71. SOTANOS Y SEMISOTANOS.

1. Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos ni en semisótanos.
2. La altura libre en cualquier punto no podrá ser inferior a 2,00 mts., medidos desde el pavimento a la cara inferior de la viga o forjado más cercano al suelo.
3. Los semisótanos se computarán a efectos de edificabilidad sea cual fuere su uso. No se permitirán ni en sótanos ni en semisótanos usos de habitación o de locales públicos, con la excepción de garajes aparcamientos en cualquier categoría, almacenes anejos a locales comerciales o dependencias del edificio, aseos, trasteros, despensas o usos similares.

ARTÍCULO 72. ESPACIOS LIBRES DE MANZANA.

Los espacios libres de manzana que proceden de las alineaciones oficiales interiores establecidas, deberán ser mantenidas y ajardinadas por los propietarios de la finca.

ARTÍCULO 73. PATIOS INTERIORES DE PARCELA.

1. En las dimensiones de los patios de parcela se exigirá que las luces rectas de los locales habitables sean igual a un tercio de la altura medida desde el nivel del pavimento, cuyos locales abran a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento considerado, y nunca menor de cuatro metros. se medirán en la

perpendicular al paramento exterior y en el centro del hueco, hasta el muro o lindero más próximo.

2. Su forma en planta permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o mayor a un tercio de la altura considerada en el apartado anterior y nunca menor de cuatro metros.

ARTÍCULO 74. PATIOS MANCOMUNADOS.

1. Se consiente la mancomunidad de patios, ajustándose a las siguientes normas:
 - A. La mancomunidad que sirva para completar la dimensión del patio habrá de establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares, e inscribirse en el registro de la propiedad, con la condición de no poderse cancelar sin la autorización del ayuntamiento.
 - B. No podrá, en ningún caso, cancelarse esta servidumbre en tanto subsista alguna de las casas cuyos patios requieran este complemento para conservar sus dimensiones mínimas.
2. Se permite la separación de patios mancomunados con muros de 3 metros de altura máxima a contar de la rasante del terreno del patio más bajo.
3. En el caso de que la diferencia de rasante, entre los distintos patios exceda de 1 m. el muro de separación sólo podrá sobrepasar en 2 metros de la rasante del patio más alto.

ARTÍCULO 75. CHIMENEAS DE VENTILACION.

Se permitirán todos los sistemas de ventilación vertical, legalmente aprobados, en retretes, cuartos de baño, de calefacción, de acondicionamiento de aire, escaleras, despensas y garajes. Deberán sobrepasar como mínimo 0,60 metros la línea de coronación de la cubierta.

ARTÍCULO 76. CONDICIONES DE LOS LOCALES HABITABLES.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.

ARTÍCULO 77. ESCALERA.

1. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 100 centímetros cuando den acceso a un local con capacidad de hasta 50 puestos de trabajo, de 110 centímetros cuando su capacidad sea de hasta 150 puestos de trabajo, y de 130 centímetros cuando su capacidad sea de más de 150 puestos de trabajo.
2. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura mínima de 100 centímetros.
3. En todas las escaleras de uso público la huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de escalera, prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de 17,50 centímetros, ni la huella ser inferior a 28,50 centímetros.

ARTÍCULO 78. RETRANQUEOS Y SALIENTES CON RELACION A LA LINEA DE EDIFICACION.

Se podrán autorizar entrantes parciales con respecto a la alineación de edificación, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Que no queden al descubierto medianerías colindantes.
2. Que la parte de suelo no ocupada se urbanice.

Los salientes parciales con respecto a las alineaciones marcadas no se permitirán en ningún caso.

ARTÍCULO 79. VUELOS SOBRE LA LINEA DE EDIFICACION.

Como norma general no se permiten vuelos sobre la línea de edificación, salvo que la edificación se retranquee de la citada línea de edificación pudiendo en ese caso volar hasta la línea de edificación sin rebasarla.

ARTÍCULO 80. MARQUESINAS, ALEROS Y SALIENTES DECORATIVOS.

Se consentirá la realización de marquesinas y aleros decorativos en portales o instalaciones comerciales de planta baja, a condición de que ninguno de sus puntos ni de los elementos que de ellas puedan colgar se hallen a menos de 2,50 mts. de altura sobre la rasante de la acera o terrenos en el punto más desfavorable y máximo a 0,60 mts. del bordillo de las vías rodadas o estacionamientos, no superando nunca el saliente de 0,70 mts. desde la línea de edificación.

ARTÍCULO 81. CUERPOS VOLADOS CERRADOS.

Se permiten en la forma que señalan las ordenanzas respectivas de zona, siendo computables a efectos de edificabilidad.

ARTÍCULO 82. TOLDOS.

Los toldos de los locales comerciales podrán volar como máximo hasta 0,60 metros del bordillo de las vías rodadas o estacionamientos. Las barras de dichos toldos estarán a una altura mínima de dos metros sobre la rasante de la acera en el punto más desfavorable.

ARTÍCULO 83. PASAJES Y SOPORTALES.

Se permitirán con las condiciones siguientes:

Pasajes.

1. Su altura libre mínima será de 3,00 metros.
2. Su ancho no será inferior a 5 metros.
3. Habrán de comunicar en dos puntos, como mínimo, con los espacios de uso público.

Soportales:

1. Su altura mínima será de 3,00 metros.
2. Su profundidad mínima será de 3,00 metros.

ARTÍCULO 84. CERRAMIENTOS.

Los locales de planta baja, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con materiales y espesores convenientes para asegurar su solidez y conservación en buen estado, y su altura será la altura libre del local. Las parcelas y manzanas habrán de cerrarse en la forma que su ordenanza específica señale.

ARTÍCULO 85. PROTECCIONES.

Los balcones, ventanas, escaleras, terrazas, etc., estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas, y aquellos situados en zonas visitables por público, no tendrán menos de 0,95 mts. de altura y sus vanos entre barrotes no tendrán dimensiones mayores de 0,15 mts.

ARTÍCULO 86. AISLAMIENTO.

En todo edificio, instalaciones o actividades de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, según las condiciones señaladas en las Normas Básicas de la edificación vigentes.

ARTÍCULO 87. APARATOS ELEVADORES.

Las instalaciones de ascensores y montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO 88. SERVICIOS E INSTALACIONES.

Todo edificio deberá tener instalados los servicios de agua corriente y energía eléctrica, para alumbrado y fuerza, instalaciones que cumplirán las reglamentaciones vigentes en esta materia.

Las aguas pluviales y sucias procedentes de los servicios, serán recogidas y eliminadas conforme señala el reglamento de instalaciones sanitarias vigentes.

El resto de instalaciones: calefacción, depósito de combustibles, tanques nodrizas, contadores, acondicionamientos de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas colectivas de televisión, etc., cumplirán con las disposiciones vigentes y en todo caso no podrán constituir peligro o molestia para los vecinos.

ARTÍCULO 89. SERVICIOS DE ASEO.

Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores o fracción superior a 10 y por cada 1.000 metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a 500 metros cuadrados.

ARTÍCULO 90. DIMENSIONES DE LOS LOCALES.

1. La dimensión de los locales se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como aquellos vinculados de forma directa a dichas actividades quedarán excluidas las superficies destinadas a oficinas, expropiación de productos, venta y aparcamiento de vehículos que no están destinados al transporte de los productos.

2. Los locales de producción o almacenaje tendrán al menos 12 metros cúbicos por trabajador.

ARTÍCULO 91. ANTENAS COLECTIVAS DE TELEVISION.

Será obligatoria la instalación de antenas colectivas de televisión según lo regula el reglamento correspondiente

ARTÍCULO 92. CUBOS DE BASURA.

Todo edificio dispondrá, con fácil acceso, de un local dotado de ventilación para los cubos de basuras de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes.

ARTÍCULO 93. SERVICIO DE CARTERIA.

Todo edificio dispondrá del buzón en el cerramiento de parcela junto al acceso principal de acuerdo con las normas vigentes.

ARTÍCULO 94. SEÑALIZACION DE FINCAS.

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda a la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

ARTÍCULO 95. SERVIDUMBRES URBANAS

El ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad.

Siempre que dichos elementos se vean afectados por obras, se mantendrán a cargo del propietario que las realiza, el servicio provisional durante las obras y la reposición posterior de tales elementos.

ARTÍCULO 96. CONSERVACION DE LOS ESPACIOS LIBRES DE MANZANA Y DE LOS ESPACIOS LIBRES DE PARCELA.

Los espacios libres de manzana y los espacios libres de parcela, deberán ser cerrados según lo que establece su respectiva ordenanza, y conservados por los propietarios, de manzanas y parcelas, respectivamente, en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público

El Ayuntamiento, vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad.

ARTÍCULO 97. OBRAS DE REFORMA.

1. Se consentirán obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en estas ordenanzas.
2. Las obras de reforma que puedan autorizarse sólo se admitirán cuando éstas cumplan todas las prescripciones aplicables a obras de nueva planta.

ARTÍCULO 98. OBRAS DE CONSERVACION.

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su conservación y limpieza, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio técnico que corresponda.
2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.
3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de falta de higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus elementos componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.), algún daño.
4. Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar además de las faltas antes citadas, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos necesarios, en los que se aclaren al detalle los elementos ruinosos y la clase de obras que sean preciso ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos según proceda en el plazo que se fije.
5. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas. Si el propietario no ejecutará dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria, de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

ARTÍCULO 99. DERRIBOS.

1. Los derribos se verificarán en las primeras horas de la mañana, hasta las nueve en verano y hasta las diez en invierno, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. La dirección facultativa, aparejadores o encargados, según el caso, serán responsables de los daños que se originen por su falta de precaución. Este horario podrá ser modificado, previo informe de los servicios técnicos municipales, a petición del propietario y con el visto bueno de su arquitecto, cuando por razones del alejamiento del centro de la población, por tránsito, etc., se justifique la excepción de la aplicación estricta del horario señalado.
2. En el interior de las fincas pueden hacerse los derribos a cualquier hora, siempre que no causen molestias.
3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización específica.

4. Los materiales procedentes de derribo o de cualquier clase de obra se transportarán en vehículo convenientemente dispuestos para evitar el desprendimiento de escombros, carga o polvo en el trayecto
5. No se permitirá el vaciado en solares mientras no se haya obtenido la licencia de construcción del edificio correspondiente.

ARTÍCULO 100. APEOS.

1. Cuando por derribo y obra en una edificación sea necesario apeo la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta expresando en una memoria, firmada por el facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que haya de demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia con el compromiso formal de sufragar la totalidad de los gastos que ocasione el apeo. Se aplicarán a estos supuestos las normas del código civil sobre servidumbre de medianerías.
2. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente a los propietarios de las fincas colindantes, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientemente, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de las cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. El Alcalde, previo informe del Arquitecto Municipal correspondiente, exigirá que se realicen los apeos y obras que estime necesarios.

ARTÍCULO 101. VALLADO DE OBRAS.

1. En toda obra de nueva planta o de derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de material que ofrezca garantías de seguridad y conservación, decorada y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar libre en la acera un ancho al menos de 0,60 metros, para permitir el paso de peatones. Para la continuación de las obras a partir de la primera planta será necesaria la colocación de un andamio de protección que permita tirar la valla más arriba indicada, en las condiciones que se señalan en el siguiente apartado.
2. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a 1,5 mts., dentro de la valla, o cuando por circunstancias especiales no se haga aconsejable la aplicación de dichas normas, el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que se terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

3. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.
4. En aquellas obras o instalaciones que puedan suponer en sí mismas o en su montaje un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario o dispositivo parlante, que advierta el peligro. Cuando las características de tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
6. En toda valla será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de ésta.
7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra, por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

ARTÍCULO 102. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES.

1. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar obras se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones, de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guardería y depósito de materiales o elementos de la construcción. Esta autorización sólo podrá ser concedida al solicitante de la licencia de obras, cuando hubiera sido otorgada ésta.
2. Dado el carácter provisional de estas construcciones, el peticionario quedará obligado a su demolición a la terminación de las obras, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia que hubiese motivado esta autorización.

Sección 3. De la concesión de licencias.

ARTÍCULO 103. ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIAS.

Estarán sujetas a licencia las parcelaciones y reparcelaciones urbanísticas, los movimientos de tierras, las obras de nueva planta, la modificación de los elementos estructurales o del aspecto exterior de las edificaciones existentes, las obras de reforma y consolidación de las edificaciones, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de andamios, en vallado de solares y la colocación de carteles y rótulos visibles desde la vía pública, las obras de urbanización e infraestructura así como los demás actos que se señalen en las Ordenanzas Municipales y en la legislación vigente.

ARTÍCULO 104. PROCEDIMIENTO.

La concesión de licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local. La denegación de la concesión deberá ser motivada. En caso de caducidad o suspensión, la licencia podrá ser renovada siempre que no se haya modificado el Planeamiento a cuyo amparo se concedió y se satisfagan, de nuevo, los derechos correspondientes. En todo caso la licencia caducará a los seis meses de su concesión, si no se ha realizado obra por valor del 15% del presupuesto.

ARTÍCULO 105. CONDICIONES PARA SU CONCESION.

Se estará a lo dispuesto en el Art. 3.7. de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares.

CAPITULO IV NORMAS PARA EL DESARROLLO EN PLANES Y PROYECTOS.

Sección 1. De los Proyectos de Urbanización.

ARTÍCULO 106. AMBITO.

El proyecto de Urbanización desarrollará, definiendo las obras que en los artículos siguientes se señalan, el Sector 32-C en su totalidad, aunque las fases de realización de las obras y calendario temporales podrán acomodarse al plan de etapas del presente Plan Parcial.

ARTÍCULO 107. CONTENIDO.

El Proyecto de Urbanización determinará con la precisión suficiente, para poder llevar a cabo las obras oportunas, el dimensionamiento, características de los materiales, mediciones y presupuestos de los servicios urbanos mínimos exigibles que son:

- Abastecimiento de agua potable y riego.
- Evacuación de aguas residuales.
- Suministro de energía eléctrica.
- Alumbrado público.
- Redes telefónicas.
- Red viaria y peatonal.
- Jardinería de vías y plazas.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del Plan, sin perjuicio de que pueda efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y vegetación en la ejecución material de las obras.

ARTÍCULO 108. DOCUMENTACION.

1. Memoria descriptiva de las características de las obras y del proceso de cálculo seguido.
2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
3. Planos de proyecto y detalles.
4. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras de servicios.
5. Mediciones y Presupuesto.

Todo ello de acuerdo a la Instrucción aprobada el 17-12-85 por CO.PLA.CO. y a las Normas N.A.M.M que la complementan.

ARTÍCULO 109. CONDICIONES Y GARANTIAS.

En los Pliegos de condiciones económico-facultativos habrán de fijarse los plazos y etapas de realización y recepción de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

ARTÍCULO 110. TRAMITACION.

De conformidad con las especificaciones del artículo 141 del Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley del Suelo, los Proyectos de Urbanización deberán ajustarse en su formación y aprobación a las siguientes determinaciones:

1. Será redactado por la propiedad de los terrenos, o en su defecto por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.
2. Se aplicarán para su tramitación las reglas establecidas para el presente Plan Parcial.
3. La competencia para su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Alcalá de Henares quien lo notificará al Órgano Autónomo.
4. La publicidad del acuerdo de la aprobación definitiva se realizará en el Boletín Oficial de la Provincia.

ARTÍCULO 111. EFECTOS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACION.

El Proyecto de Urbanización, una vez aprobado tendrá carácter ejecutivo, quedando obligados los particulares, al igual que la Administración, por las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en el mismo.

Sección 2. De las Normas de Urbanización.

ARTÍCULO 112. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

En las previsiones de los planes y proyectos de urbanización, el cálculo del consumo diario medio se realizará a base de dos sumandos:

1. Agua potable para usos domésticos con un mínimo de 200 litros/habitantes/día.
2. Agua para riegos, piscinas y otros usos a tenor de las características de la ordenación.

En cualquier caso la dotación por habitante y día no será inferior a 300 litros de los que 50 litros pueden preverse como de riego. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario por 2,5.

Será preciso demostrar, por medio de la documentación legal requerida en cada caso, la disponibilidad del caudal siguiente bien sea proceden de una red municipal o particular existente o de manantial propio.

Deberán acompañarse igualmente el análisis químico y bacteriológico de las aguas, así como el certificado de aforo realizado por un Organismo oficial, en el caso de captación no municipal.

La red de distribución se ejecutará con tubos de fibrocemento para una presión de 10 atmósferas de trabajo y 20 de prueba y diámetro de 50 a 300 mm. interior (a justificar), con uniones en T y conos de reducción en las derivaciones de sus ramales bridas ciegas al final de los tramos terminales y válvulas de compuerta a la entrada de cada tramo.

La conducción deberá discurrir por el lado de la acera más ancha con arquetas donde quedarán dispuestos los enganches, llaves de paso y contadores de las parcelas respectivas.

ARTÍCULO 113. EVACUACION DE RESIDUALES Y PLUVIALES.

Se exigirá en todos los casos, una red de alcantarillado unitario o separativo, según convenga a las características del terreno y de la ordenación. En desarrollos de densidad bruta igual o inferior a las 12 viviendas por hectárea o 1.200 m². edificados por hectárea, podrán evacuarse las aguas pluviales por cuneta lateral a la calzada con posterior vertido a las vaguadas naturales.

Las aguas residuales verterán a colectores de uso público para su posterior tratamiento de las depuradoras municipales. En los sectores donde la topografía del terreno no permita esta solución, y el vertido de aguas residuales se realice a alguna vaguada, arroyo, etc., deberá proveerse la correspondiente estación depuradora y quedar claramente especificado el régimen económico de mantenimiento de la misma.

Se prohíbe expresamente el uso de fosas sépticas.

Los proyectos de la red, estarán sujetos a las siguientes condiciones mínimas:

- El caudal mínimo a considerar será el de 150 l/hab./día como mínimo, o el que se haya estimado para el agua potable, excepto el riego.
- Velocidad de agua a sección llena: 0,50-3,00 m/s
- Cámaras de descarga automática en cabeceras con capacidad de 0,50 m³ para las alcantarillas de 0,3 m. y de 1 m³ como mínimo para las restantes.
- Pozos de registro visitables en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- Tuberías de hormigón centrifugado para secciones menores de 0,60 m. de diámetro y de hormigón armado para secciones mayores.
- Sección mínima de alcantarilla de 0,20 m. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público.

ARTÍCULO 114. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

El tendido dentro del Sector será subterráneo tanto para alta, media o baja tensión.

El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos vigentes previendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la Instrucción MI BT O 10 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preverá de acuerdo con lo establecido en dicha Instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes siguientes:

Sectores industriales.

| Nº de acometidas conectadas desde el mismo C.T. | Coefficiente de simultaneidad. |
|---|--------------------------------|
| 1-2 | 1 |
| 3-4 | 0,95 |
| 5-6 | 0,90 |
| 7-8 | 0,85 |
| 9-10 | 0,80 |
| 11-12 | 0,75 |
| 13 | 0,70 |

Los centros de transformación deberán localizarse sobre terreno de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los Reglamentos Electrotécnicos y Normas Tecnológicas vigentes, así como la normativa de la Compañía Suministradora de Energía que no se oponga a lo aquí establecido.

ARTÍCULO 115. ALUMBRADO.

El alumbrado público debe contribuir a crear un ambiente visual nocturno adecuado a la vida ciudadana sin deteriorar la estética urbana, e incluso, potenciándola siempre que sea posible. Sus componentes visibles armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel técnico de la iluminación satisfará los objetivos visuales deseados, cuyos parámetros mínimos se indican a continuación:

Nivel técnico (valores mínimos en servicio).

| <u>PARAMETRO</u> | <u>ADECUADO CON DUCTORES.</u> | <u>EXIGENCIAS SEGURIDAD.</u> | <u>EXIGENCIAS PEATONES.</u> | <u>ZONAS EXCLUSIV. PEAT.</u> |
|--------------------------------------|---|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Iluminancia | Recomendable: 30 lux Admisible: 20 lux | 12 lux | 8 lux | 5 lux |
| Uniformidad: Min/med. | 1:3 | 1:3 | 1:4 | 1:6 |
| Deslumbramiento (*) | SC0 | SC0 | NC0 | NC0 |
| Temperaturas de color correlacionada | 4000 K | 4000 K | 4000 K | 4000 K |

(*) Según: "Normas e instrucciones para alumbrado urbano": M.V. 1.965

Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecido para el tráfico rodado deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta

en servicio (inversión más gastos de explotación) y la vida económica prevista debe ser superior a 18 años.

Ello exigirá la utilización de equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE: soportes adecuadamente protegidos de la corrosión; luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento; lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida depreciación, etc.

En los alumbrados que satisfagan los parámetros establecidos para peatones, debido a que la estética de la luminaria y báculo tendrá un importante peso en su elección, la instalación se realizará de forma que se consigan minimizar los costos de explotación actualizados al momento de su puesta en servicio y la vida económica prevista será superior a 15 años.

En todo caso la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes al ciudadano, ni para transitar, ni por la producción de ruidos molestos.

Por razones de paisaje el alumbrado se hará preferentemente mediante báculos o faroles de alturas de 8,00 y 4,00 metros.

Las redes de distribución serán subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en las instalaciones clasificadas con "adecuadas para conductores" y en aquellas realizadas en zonas con arbolado o aceras de anchura inferior a 2 m. excepto en este último caso cuando se utilizan como soportes brazos murales.

En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos y Normas Tecnológicas vigentes, así como aquellas que dimanen del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 116. PAVIMENTACION.

Las dimensiones, materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de las vías de circulación rodada responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en relación con la intensidad, velocidad y tonelaje del tránsito previsto.

Como mínimo se admitirá un asiento de macadam compacto a solera de hormigón con doble tratamiento superficial de riego asfáltico, debiendo mejorarse estas calidades en el sistema viario principal y en las calles con pendientes superiores al 7%.

Los encuentros verticales de rasante tendrán un radio mínimo de 300 m.

Las sendas peatonales, irán ejecutadas con enlosados naturales o artificiales, debiendo dimensionarse las aceras de forma que en ellas puedan disponerse las canalizaciones de todos los servicios urbanos y como mínimo de 1,00 m. de ancho.

Plantaciones.

El tratamiento de las vías de tránsito rodado y calles peatonales, dependerá de su carácter público o privado y de su función, siendo en todo caso obligatorio la plantación de arbolado, de las especies y el porte adecuado, a lo largo de las vías de tránsito, en los estacionamientos

de vehículos en las calles y plazas de peatones comprendidos dentro de los terrenos objeto de urbanización.

ARTÍCULO 117. RECOGIDA DE BASURAS.

Previsión de un sistema de recogida de basuras, que sirva de base a la organización del servicio municipal.

Sección 3. De los Estudios de Detalle.

ARTÍCULO 118. AMBITO.

La redacción de Estudios de Detalle será previa a cualquier actuación en parcelas o agrupaciones de las mismas cuando su superficie supere los 20.000 m².

ARTÍCULO 119. CONTENIDO.

1. El Estudio de Detalle se formulará con la exclusiva finalidad de ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del presente Plan Parcial y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.
2. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquél. Se respetarán en todo caso las demás determinaciones del Plan.
3. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
4. El Estudio de Detalle, no podrá contener determinaciones propias que no estuvieran previamente establecidas en el presenta Plan Parcial.

ARTÍCULO 120. DOCUMENTACION.

El Estudio de Detalle contendrá los siguientes documentos:

1. Memoria Justificativa.
2. Plano de zonificación del Plan Parcial aprobado, o de las Normas Subsidiarias.
3. Plano de delimitación de manzana.
4. Plano de ordenación d volúmenes propuestos, con indicación de:
 - Altura y número de plantas.
 - Separación de edificios y testeros ciegos.
 - Servidumbres generales establecidas para cada manzana por el Plan Parcial o Normas Subsidiarias.
 - Espacios libres.

- Emplazamientos reservados al equipamiento correspondiente y a los edificios y servicios públicos.
- 5. Plano de parcelación con delimitación de los perímetros en las zonas correspondientes a cada unidad, así como los espacios de uso público y su correspondiente tratamiento ya sea pavimentado o de jardinería.
- 6. Cuadro de características de las edificaciones con expresión de usos, superficies de parcelas, superficies construidas, volúmenes y número de viviendas.
- 7. Cuadro resumen general de estas características.
- 8. Cédula Urbanística de cada parcela.

ARTÍCULO 121. TRAMITACION.

El título IV del Reglamento de Planeamiento del Texto Refundido de la Ley del Suelo, referente a la "formación y aprobación de los Planes", especifica en su artículo 140, el procedimiento de tramitación de los Estudios de Detalle, significando a la Corporación Municipal interesada como Órgano competente para su aprobación inicial y definitiva.

Sección 4. De los Proyectos de Parcelación

ARTÍCULO 122. AMBITO.

La redacción de proyectos de parcelación será el del Sector y también como desarrollo del oportuno Estudio de Detalle señalado en el art. 118.

ARTÍCULO 123. CONTENIDO.

Los Proyectos de Parcelación tendrán por finalidad llevar a la práctica las determinaciones contenidas en el presente Plan Parcial respecto a la división de los terrenos en parcelas y/o solares de acuerdo con los usos y superficies mínimas de parcela prevista en la ordenanza correspondiente.

Las parcelaciones se ajustarán a las determinaciones contenidas en el Capítulo Tercero del Título Segundo, artículo 94 a 102 del T.R. de la Ley del Suelo.

ARTÍCULO 124. DOCUMENTACION

Los proyectos de Parcelación se compondrán de la siguiente documentación:

1. Memoria justificativa con relación de parcelas y superficies.
2. Plano de Parcelación general y las Cédulas Urbanísticas de todas las parcelas, sean o no edificables, para su inscripción en el Registro de la Propiedad.
3. Justificación de la adecuación al Texto Refundido de la Ley del Suelo, así como a los Reglamentos correspondientes a parcelaciones.

ARTÍCULO 125. TRAMITACION.

Los proyectos de parcelación se tramitarán de conformidad con lo establecido en los artículos 41, 52, 53 y 97.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, debiendo venir suscritos por un facultativo legalmente autorizado y con el preceptivo sello oficial de visado colegial correspondiente.

ARTÍCULO 126. VINCULACION.

El plano de alineaciones y parcelación del presente Plan Parcial tendrá, en cuanto a la parcelación, carácter vinculante para la zona industrial señalada como Z-1, permitiéndose la agrupación de parcelas, tal y como se señala en las ordenanzas respectivas.

Tras el replanteo del viario en el terreno, como consecuencia de las determinaciones del Proyecto de Urbanización, se procederá a levantar el plano de parcelación definitivo, con las cotas y superficies reales, que en ningún caso podrá contravenir las especificaciones de mínimos que se señalan en las ordenanzas respectivas.

CAPITULO V ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

ARTÍCULO 127. DIVISION EN ZONAS Y MANZANAS.²

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 cada una de ellas en manzanas, o en parte de las mismas, siguiendo las condiciones particulares que se fijan en los siguientes artículos:

| DENOMINACIÓN ZONA | MANZANAS QUE INCLUYE |
|---|---|
| ZONA 1 (Z.1) Industrial | m.1 m.2 m.3 m.4 y m.5 (P-1 a P-18, P-20 a P-27, P-31 a P-39) |
| ZONA 3 (Z.3) <i>Equipamientos y servicios públicos</i> | m.4 (<i>P-19 y P-21</i>) |
| ZONA 4 (Z.4) Deportivo de plan parcial | m.4 (P-29) |
| ZONA 5 (Z.5) Sistemas de espacios libres de sistemas generales | m.6 (P-37, P-40 y P-41) |
| ZONA 5 (Z.5) Sistemas de espacios libres de plan parcial | (p-28) m.4 (p-30) |
| ZONA 6 (Z.6) Viario de sistemas generales | - - |
| ZONA 6 (Z.6) Viario de plan parcial | - - |
| ZONA 7 (Z.7) Infraestructura | - - |

Las superficies edificables quedan reflejadas en el cuadro ANEXO I

² Texto en cursiva negrita según modificación nº 2

ARTÍCULO 128. ZONA 1 (INDUSTRIAL)

1. Definición de la zona.

Queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z.1., y comprende las manzanas m.1, m.2, m.3, m.4 y m.5 y parcelas 1 a 18, 20 a 27 y 31 a 39 ambas inclusive.

Comprende una superficie de 256.586,00 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.

Usos compatibles:

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

1. Estar adscrita al edificio industrial.
2. Una vivienda por edificación industrial de 125 m2 máximo
3. 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,
- Categorías 3ª y 4ª, situaciones 3ª y 4ª.

Como máximo, el 5% de la superficie edificable. Se podrá agrupar dicha edificabilidad total correspondiente a este uso en la parcela nº 5.

- 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. Se podrá agrupar la edificabilidad total correspondiente a este uso en la parcela nº 5.

- 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,

- Categoría 3ª, situaciones 2ª y 3ª
- Deportivo: Categoría 1ª, situación 3ª.
- Sanitario: Categoría 1ª, situación 2ª,
..... 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, excepto en las parcelas 1 a 5 que será de 50 o 100 metros según se defina como autovía o variante por la Ley de carreteras, según plano P-1.
- b) La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales, respetando la separación a los restantes, cuando concurra 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 la ejecución simultánea o la constitución 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 del 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 varias 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: **0,723 m²/m²** a excepción de las parcelas 15, 18 y 31 que serán **1 m²/m²**³.

3.5. Altura de los edificios: **12 m., tres plantas**⁴

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 neta edificable: 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.

³ Texto en cursiva negrita según modificación de PGOU de 20/10/1997

⁴ Texto en cursiva negrita según modificación de PGOU de 20/10/1997

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 medianera.

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 prevé 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 lindan con vías públicas.

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

ARTÍCULO 129. ZONA 2 (INTERES PUBLICO COMERCIAL)⁵

Suprimido

⁵ *Texto en cursiva negrita según modificación nº 2*

ARTÍCULO 130. ZONA 3 (EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS) ⁶

1. Definición de la zona:

Queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z-3, y comprende las parcelas **P-19** y P-21 de la manzana m-2. Comprende una superficie de **6.954,00 m²**.

2. Tipología de la edificación:

Será libre ya que se trata de edificios singulares.

3. Forma de actuación:

Por parcela **o conjunto de ellas**, 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.
- **Comercial: Categorías 1ª, 2ª, 3ª situaciones 2ª y 3ª.**
- Otros servicios públicos: . Categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª situaciones 2ª y 3ª. **(ver definición en el artº 67)**

Mínimo el 70% de la edificabilidad s/parcela

Usos compatibles:

- Aparcamiento: Categorías, 2ª, 3ª y 4ª en situaciones 3ª y 5ª.
- **Reunión y recreo: Categoría 1ª situaciones 2ª y 3ª**

5. Condiciones de edificabilidad volumen y ocupación.

- Edificabilidad: **0,75 m²/m²**
- **Inciso segundo: Suprimido**
- **Inciso tercero: Suprimido**
- Altura: 2 plantas o 9 m.
- Parcela mínima: La señalada en el plano

⁶ Texto en cursiva negrita según modificación nº 2

- Retranqueo: Mínimo de 6m a la calle, 5m. a fondo o testero y medias vías.
- Se permiten sótanos y semisótanos.
- Ocupación máxima: 60 % de la superficie de parcela.

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.

ARTÍCULO 131. ZONA 4 (DEPORTIVO DE P. PARCIAL)

1. Definición de la zona:

Queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z.4. y comprende la parcela P-29 de la manzana m-4. Comprende una superficie de 6.953,00 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 al servicio del centro.
- Vivienda: Se admitirá una vivienda de guarda por instalación.
- Oficinas: la de gestión del centro.
- Comercial: Complementaria de la actividad deportiva.
- Reunión y recreo: complementaria de la actividad deportiva.

5. Condiciones de edificabilidad, volumen y ocupación.

- Parcela mínima: la señalada para este uso en el plan.
- Altura máxima: 2 plantas, 9 m.
- Ocupación máximas/parcela neta edificable:
 - * de la edificación cerrada: 25%
 - * de las pistas y edificación cerrada y aparcamiento: 75%, quedando un 25% de zona ajardinada.
- Edificabilidad: 0,4 m³/m² ó 0,1 m²/m²
- Retranqueos: 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 preverá 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.

ARTÍCULO 132. ZONA 5 (SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PUBLICO, DE SISTEMAS GENERALES Y DE PLAN PARCIAL).⁷

1. Definición de la zona: Queda definida en el Plano de Zonificación con el grafismo Z.5.

La superficie correspondiente a los Sistema Generales es de 73.247,00 m2.

La superficie correspondiente a los Sistemas Interiores es de 39.165,00 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 en los Sistemas Generales serán los correspondientes a los Códigos con que se encuentran grafadas en los planos del PGOU, tanto en característicos como complementarios.*

Los usos permitidos *en los Sistemas Interiores serán* los propios de la utilización de espacios verdes y libres: pequeños kioscos de música, pequeños bares, casetas de aseos, de guardas, de transformación y auditorios al aire libre o similares, *a los cuales se añaden los señalados en la Clave 51 del PGOU, es decir compatibles con el Grupo I del uso de Infraestructuras y Servicios Públicos, Grupo I del Uso de Automóviles y Grupos II, III y IV del mismo Uso de Automóviles con las siguientes limitaciones y con el cumplimiento de los Artículos 5.14.1,2,3,4 y 5 de las Normas Urbanísticas del PGOU:*

Grupo I.- Servicios Urbanos. - Corresponde a los Servicios Públicos especiales que requieren independencia de los usos residenciales, tales como mataderos, perreras, extinción de incendios, cementerios, cantones de limpieza, pistas para exámenes de conducción, depósitos, etc.

Grupo I.- Uso del Automóvil. - Estacionamiento y almacenamiento de vehículos en espacios abiertos, siempre que no rebasen el 5% de la superficie neta de la parcela.

Grupo II, III y IV.- Uso del Automóvil. - Estacionamientos y almacenamiento de vehículos en espacios cerrados, desde 75 m2 hasta 2.500 m2, siempre que la superficie construida no sobrepase el 20% de la superficie neta de la parcela

4. Condiciones de edificabilidad volumen y ocupación: *Se aplicarán las mismas que la Clave 51 grado 2, es decir una edificabilidad de 0,05 m2/m2 de parcela neta, una ocupación máxima del 3% de la parcela neta, y libre para el resto de parámetros de altura y retranqueos.*

5. Aparcamiento:
Epígrafe suprimido

⁷ Texto en cursiva negrita según modificación nº 1.

Se subsana errata de la modificación nº 1: donde dice Uso automóvil Grupo V debe decir Grupo IV.

ARTÍCULO 133. ZONA 6 (VIARIO Y APARCAMIENTOS)

1. **Definición de la zona:** Queda definida en el plano de zonificación con el grafismo Z.6. (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 aparcamiento 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, quioscos 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 de 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 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 rematados 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, aun cuando se prevea el paso circunstancial de vehículos o su aparcamiento.
 - El tratamiento del suelo se proyectará con sentido de adecuación al peatón.
 - Tanto la textura 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.

ARTÍCULO 134. ZONA 7 (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: Según cuadro Anexo I

Madrid, junio de 1.989

Los arquitectos autores del Plan Parcial original.

Fdo. M. Collado
Fdo. Y. Fdez. Roël



Jaime Alonso Cerrato
Arquitecto Municipal, autor del Texto Refundido

ANEXO I. CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y CONDICIONES

ANEXO I.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y CONDICIONES DE PLANEAMIENTO SECTOR 32C

| ZONAS | MANZANA | PARCELAS | SUPERFICIE m ² | EDIFICABILIDAD | | VOLUMEN m ³ | SUPERFICIE m ² | PARCELA MINIMA | % OCUPACION | Nº PLANTAS H. EN M. | RETRANQ FACH/LIN | CERRAM | APARCAM | | | | | | | |
|----------------------------|------------|----------------------------|------------------------------|----------------|-------|------------------------|------------------------------|----------------------|-------------|------------------------|---------------------|--------|---|---|------------|------------|----------|--|--|--|
| | | | | m3/m2 | m2/m2 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Z-1 INDUSTRIAL | M-1 | P-1 | 34.025,75 | 2,894 | 0,723 | 97.827,71 | 24.581,79 | 2.500 m ² | 50 | 2/9 | 6/3 | SI | 1/100 m ² ó 1/25 m ² | | | | | | | |
| | | P-2 | 13.928,00 | | | 40.307,63 | 10.069,94 | | | | | | | | | | | | | |
| | | P-3 | 14.507,00 | | | 41.983,26 | 10.448,56 | | | | | | | | | | | | | |
| | | P-4 | 15.184,75 | | | 43.944,67 | 10.978,57 | | | | | | | | | | | | | |
| | | P-5 | 18.499,00 | | | 53.536,11 | 13.374,78 | | | | | | | | | | | | | |
| | | P-6 | 23.557,00 | | | 68.173,96 | 17.031,71 | | | | | | | | | | | | | |
| | | P-13 | 2.794,50 | | | 8.087,28 | 2.020,42 | | | | | | | | | | | | | |
| | | P-16 | 2.890,50 | | | 8.365,11 | 2.089,83 | | | | | | | | | | | | | |
| | | P-17 | 2.798,00 | | | 8.097,41 | 2.022,95 | | | | | | | | | | | | | |
| | | P-20 | 2.767,50 | | | 8.009,15 | 2.000,90 | | | | | | | | | | | | | |
| | | P-22 | 2.750,00 | | | 7.958,50 | 1.988,25 | | | | | | | | | | | | | |
| | | P-23 | 10.645,50 | | | 30.808,08 | 7.696,70 | | | | | | | | | | | | | |
| | | P-24 | 10.622,50 | | | 30.741,52 | 7.680,07 | | | | | | | | | | | | | |
| | | P-25 | 9.615,00 | | | 27.825,81 | 6.951,65 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | TOTAL | | | 164.585,00 | | | | | | | | | 475.666,20 | 118.946,12 | | | | |
| | | M-2 | P-7 | 2.971,00 | 4,00 | 1,00 | 8.598,07 | 2.148,03 | 2.500 m2 | 50 | 2/9 | 6/3 | SI | 1/100 m ² ó 1/25 m ² | | | | | | |
| | P-8 | | 2.603,00 | 7.533,08 | | | 1.881,97 | | | | | | | | | | | | | |
| | P-9 | | 2.603,00 | 7.533,08 | | | 1.881,97 | | | | | | | | | | | | | |
| | P-10 | | 2.603,00 | 7.533,08 | | | 1.881,97 | | | | | | | | | | | | | |
| | P-11 | | 2.603,00 | 7.533,08 | | | 1.881,97 | | | | | | | | | | | | | |
| | P-12 | | 2.791,00 | 8.077,15 | | | 2.017,89 | | | | | | | | | | | | | |
| | P-14 | | 2.850,00 | 8.247,90 | | | 2.060,55 | | | | | | | | | | | | | |
| | P-15 | | 16.463,00 | 65.852,00 | | | 16.463,00 | | | | | | | | | | | | | |
| | P-18 | | 11.000,00 | 44.000,00 | | | 11.000,00 | | | | | | | | | | | | | |
| | | TOTAL | 46.487,00 | | | 164.907,44 | 41.217,35 | | | | | | | | | | | | | |
| | | M-3 | P-26 | 3.150,00 | 2,894 | 0,723 | 9.116,10 | 2.277,45 | 2.500 m2 | 50 | 2/9 | 6/3 | SI | 1/100 m ² ó 1/25 m ² | | | | | | |
| | P-27 | | 10.866,00 | 31.446,20 | | | 7.856,12 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | TOTAL | 14.016,00 | | | | | | | | | | | 40.562,30 | 10.133,57 | | | | |
| | | M-4 | P-31 | 6.866,00 | 4,00 | 1,00 | 27.464,00 | 6.866,00 | 2.500 m2 | 50 | 2/9 | 6/3 | SI | 1/100 m ² ó 1/25 m ² | | | | | | |
| | | | TOTAL | 6.866,00 | | | | | | | | | | | 27.464,00 | 6.866,00 | | | | |
| | | M-5 | P-32 | 2.513,50 | 2,894 | 0,723 | 7.274,07 | 1.817,26 | 2.500 m2 | 50 | 2/9 | 6/3 | SI | 1/100 m ² ó 1/25 m ² | | | | | | |
| | P-33 | | 2.583,00 | 7.475,20 | | | 1.867,51 | | | | | | | | | | | | | |
| | P-34 | | 2.557,50 | 7.401,41 | | | 1.849,07 | | | | | | | | | | | | | |
| | P-35 | | 2.531,50 | 7.325,44 | | | 1.830,09 | | | | | | | | | | | | | |
| | P-36 | | 2.531,50 | 7.325,44 | | | 1.830,09 | | | | | | | | | | | | | |
| | P-38 | | 2.507,00 | 7.255,26 | | | 1.812,56 | | | | | | | | | | | | | |
| | P-39 | | 9.408,00 | 27.226,75 | | | 6.801,98 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | TOTAL | 24.632,00 | | | | | | | | | | | 71.283,57 | 17.808,56 | | | | |
| | | TOTAL | 256.586,00 | | | 779.886,34 | 194.971,60 | | | | | | | | | | | | | |
| | Z-3 EQP | M-2 | P-19 | 3.477,00 | 3,00 | 0,75 | 10.431,00 | 2.607,75 | -- | 60 | 2/9 | 6/5 | SI | 1/100 m ² | | | | | | |
| | Z-3 EQP | M-2 | P-21 | 3.477,00 | 3,00 | 0,75 | 10.431,00 | 2.607,75 | -- | 60 | 2/9 | 6/5 | SI | 1/100 m ² | | | | | | |
| | Z-4 D.E.P. | M-4 | P-29 | 6.953,00 | 0,40 | 0,10 | 2.781,20 | 695,30 | -- | 25 | 2/9 | 6/5 | SI | (1) | | | | | | |
| | Z-5 LIBRE | SISTEMAS GENERALES | P-37 | 910,00 | 0,179 | 0,0447 | 162,89 | 40,68 | 4,05 | | | | | (3) | | | | | | |
| | | | P-40 | 71.317,00 | | | 12.765,74 | 3.187,87 | | | | | | | | | | | | |
| | | | P-41 | 1.020,00 | | | 182,58 | 45,59 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | TOTAL | | | 73.247,00 | | | | | | | | | 13.111,21 | 3.274,14 | | | |
| | | SISTEMAS INTERIORES | P-28 | 4.780,00 | | | 855,62 | 213,67 | | | | | | | | | | | | |
| | | | P-30 | 34.385,00 | | | 6.255,57 | 1.567,79 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | TOTAL | | | 39.165,00 | | | | | | | | | 7.111,19 | 1.781,46 | | | |
| | | TOTAL | 112.412,00 | | | 20.222,40 | 5.055,60 | | | | | | | | | | | | | |
| | Z-6 VIARIO | VIARIO SISTEMAS GENERALES | | 44.264,50 | -- | -- | -- | -- | | | | | | | | | | | | |
| | | VIARIO SISTEMAS INTERIORES | | 30.669,50 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | TOTAL | 74.934,00 | | | -- | -- | | | | | | | | | | | | |
| | Z-7 | INFRAEST. C. TRANSFORM | | 510,00 | 4,00 | 1,00 | 2.040,00 | 510,00 | | | | | | | | | | | | |
| | | | TOTAL | 510,00 | | | 2.040,00 | 510,00 | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL SUPERF SECTOR | | | 457.839,00 | | | 825.792,00 | 206.448,00 | | | | | | | | | | | | | |

(1) 1/10 Espectadores ó 1/100 m2
(3) Potestativo en los bordes

ANEXO II. MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Introducidas como consecuencia de la Modificación nº 2

Se deberán tener en cuenta los siguientes condicionantes ambientales:

Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.

Los suelos destinados a equipamiento sanitario, docente o cultural se deben clasificar acústicamente como área e) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.

Dado que en el sector 32C coexisten o van a coexistir varios usos que son urbanísticamente compatibles, de acuerdo con el punto 1.2.e), del anexo V, del Real Decreto 1367/2007, en el área acústica b) determinada en el sector por su carácter industrial, se podrán admitir usos que requieran mayor exigencia de protección acústica, cuando se garantice en los receptores el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos para ellos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

El desarrollo de la modificación del plan parcial garantizará, en todas las áreas acústicas delimitadas, el cumplimiento de los valores objetivo de calidad acústica de la tabla A, anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.

Se tendrá en cuenta que deberán establecerse zonas de transición, cuando se superen en 5 dB(A) los valores objetivo aplicables a cada una de las áreas implicadas.

De conformidad con el artículo 16 del Real Decreto 1367/2007, en áreas urbanizadas existentes, cuando en el espacio interior de las edificaciones destinadas a usos hospitalarios, educativos o culturales, se superen los valores límite (valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II) se les aplicará como el objetivo de calidad acústica alcanzar los valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II.

La protección de la edificación frente al ruido queda regulada por el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación.

El Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013. De igual forma deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas correctoras específicas dirigidas a que, mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica.

Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

Vigilancia ambiental

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del plan. A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo un informe de seguimiento sobre el cumplimiento del informe ambiental estratégico.