

ORDENANZAS VIGENTES DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 46 "AZQUE II" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALCÁ DE HENARES

TÍTULO CUARTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS

CAPÍTULO 1. CONDICIONES PARTICULARES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Artículo 37. Definición y Aplicación

1. Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada zona.
2. En lo que quede establecido por ellas, serán de aplicación las Condiciones Generales de estas Normas y, las Normas Subsidiarias.
3. En todo caso se deberá cumplir la Normativa Supramunicipal que fuera de aplicación.

Artículo 38. Obras admisibles y Control de Calidad Arquitectónica

1. Serán admisibles en todas las zonas las obras de urbanización y las de nueva edificación y demolición.
2. En los edificios que se construyan en ejecución del Plan Parcial, se admitirán las obras en los edificios (remodelación, renovación, mantenimiento y ampliación de la edificación) con sujeción a los límites establecidos en el presente Plan Parcial.
3. En todo caso las obras cumplirán las condiciones específicas de Zona que les fueran de aplicación, así como las condiciones generales de estas Normas y de las Normas Subsidiarias.
4. Para asegurar que la edificación responde a unos niveles adecuados de calidad arquitectónica, en lo referente a diseño y acabados exteriores, el Exmo. Ayuntamiento podrá establecer una Comisión de Supervisión Arquitectónica cuyo informe habría de ser previo a la concesión de licencia. Esta Comisión estaría compuesta, al menos, por tres miembros: un técnico designado por el Exmo. Ayuntamiento; un arquitecto designado por la empresa promotora y un arquitecto designado por los propietarios de parcelas. La Comisión dispondría de un plazo máximo de un mes para emitir sus informes.

CAPÍTULO 2: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL I1, I2, I3

Artículo 39. Definición

1. Se refiere a edificación en edificio o edificios independientes sobre parcelas destinadas a uso industrial y a sus auxiliares de administración y gestión.

2. Son de aplicación a las áreas señaladas en los planos con las siglas I-1, I-2 e I-3, cuya letra identifica el uso industrial y cuyo número señala el nivel a que pertenece.

Artículo 40. Ámbito.

Las condiciones particulares de la zona industrial son de aplicación en los ámbitos que aparecen tramados e indexados como industrial, en el plano P-3 e identificados con las siglas I-1, I-2 e I-3 en el plano P-4.

Artículo 41. División de niveles.

Se distinguen tres niveles (1, 2 y 3), en función de la escala. El primero es el de mayor escala y el tercero el de menor.

Artículo 42. Condiciones de las parcelas.

1. A efectos de las posibilidades de parcelación descritas en el capítulo 4 del título tercero de estas normas, las parcelas deberán cumplir las condiciones fijadas en el siguiente cuadro:

CUADRO 1

PARCELAS INDUSTRIALES: CONDICIONES GEOMÉTRICAS

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Superficie mínima	15.000 m ²	10.000 m ²	5.000 m ²
Frente mínimo	45 m	40 m	30 m
Diámetro interior mínimo	70 m	65 m	50 m

2. A los efectos del cuadro 1 del punto anterior se entiende por frente, la longitud de la alineación exterior a viario y por diámetro interior la de un círculo inscribible en el contorno de la parcela.

Artículo 42.Bis.

Los edificios podrán tener departamentos individualizados para el uso, alquiler o venta por división horizontal siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

1º. Los ámbitos o unidades diferenciadas resultantes de la compartimentación, esto es superficie computable con aplicación del correspondiente coeficiente de propiedad horizontal, tendrá como mínimo 500 m².

2º. El acceso a cada ámbito deberá poder realizarse directamente desde el exterior o desde espacios comunes interiores al edificio, sin necesidad de atravesar ningún otro ámbito o unidad diferenciada. Cuando sea preciso introducir vías interiores, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

3º. En caso de división horizontal, la porción de parcela no ocupada por la edificación que tenga el carácter de elemento común proindiviso entre los distintos propietarios, deberá hacerse constar como tal en cuantas inscripciones deban realizarse en el registro de la Propiedad con motivo de la división horizontal.

4º. El número de unidades independientes registradas en cada declaración de división horizontal no han de ser superiores a diez (10) por parcela de superficie mínima o superior.

5º. Este artículo será de aplicación a la parcela o parcelas que se sitúen en el ámbito de las parcelas industriales resultantes (de superficie mínima o superior) del Proyecto de Compensación identificadas como 3, 5.A, 5.B, 6.A, 6.B y 7.

Artículo 43. Tipología de la edificación.

La edificación se podrá desarrollar en edificios exentos, y agruparse en uno o más cuerpos o edificios.

Artículo 44. Posición de la edificación y ocupación de la parcela.

1. La edificación de cada parcela deberá cumplir las condiciones expresadas en el siguiente cuadro:

CUADRO 2

PARCELAS INDUSTRIALES: CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Retranqueo mínimo a frente de la parcela	15 m	15 m	10 m
Retranqueo mínimo a linderos	10 m	6 m	5 m
Ocupación máxima	40 %	45 %	50 %

2. En todos los casos la separación entre edificios, en el interior de la parcela, será superior a la mayor de las alturas de cornisa enfrentados o a 6 metros, si ambas alturas de cornisa fuesen inferiores a 6 metros.

3. No se considerará como separación entre edificios la que pudiera resultar por cortes o pasos en la edificación tal como se los define en el artículo 23.11 de estas normas.

4. La edificación bajo rasante podrá ocupar cualquier porción de la parcela siempre que se destine, exclusivamente, a garajes, instalaciones de climatización o análogas, instalaciones no vivideras necesarias para la climatización y funcionamiento del edificio.

5. En todos los casos se destinarán a ajardinamiento, sin ocupar por edificación o aparcamiento en superficie o bajo rasante, en las siguientes superficies:

- Una banda de 3 metros en todo el perímetro de la parcela, ocupable tan solo por elementos de viario de acceso y puestos o casillas de control de accesos.
- El 15 por 100 de la superficie total de la parcela (para cuyo cómputo contabilizarán las bandas expresadas en el punto anterior).

6. La distancia mínima de retranqueo a frente de parcela tendrá el carácter de línea de fachada indicativa para las construcciones que se realicen en las zonas I-2 e I-3.

7. En el ámbito I se mantendrán sin ocupar por edificación el espacio prolongación del eje principal, con una anchura de 20 metros, que se señala en el plano P-1.

Sobre este espacio existirá y se inscribirá una servidumbre para paso de infraestructuras subterráneas, y el planeamiento general podrá, asimismo, establecer una servidumbre de paso si clasificase como urbanizable el suelo adyacente.

Artículo 45. Alturas.

La edificación no excederá las dos plantas ni los 12 metros hasta la línea de cornisa. La altura de cornisa podrá no obstante ser mayor en aquellas partes en que la naturaleza de la actividad e instalaciones a desarrollar así lo exigiese. En este caso el proyecto de edificación deberá incluir justificación expresa al respecto.

Artículo 46. Edificabilidad.

La edificabilidad, expresada en metros cuadrados o cúbicos de edificación, sobre rasante, será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por los siguientes índices:

- Nivel 1: 0,53 m²/m² o 2.385 m³/m².
- Nivel 2: 0,58 m²/m² o 2.610 m³/m².
- Nivel 3: 0,65 m²/m² o 2.925 m³/m².

Artículo 47. Requisitos de plazas de aparcamiento.

1. Se resolverán en el interior de cada parcela todos los requisitos de carga y descarga y de plazas de aparcamiento que pudieran ser necesarios para el funcionamiento y la llegada y estancia de empleados y visitantes. A estos efectos, los proyectos incluirán una justificación expresa de sus necesidades.

2. En todo caso, se cubrirán los siguientes mínimos:

- Plazas de aparcamiento: tres cada 200 metros cuadrados de edificación, redondeando a mayores la fracción resultante, si la hubiera.
- Plaza de carga y descarga: una de cada 400 metros cuadrados o resto superior a 200 metros cuadrados.

Artículo 48. Usos característicos y permitidos.

1. Son usos característicos y permitidos (de conformidad con las definiciones del capítulo 4 de las Normas Subsidiarias y las precisiones de su anexo O para las zonas de industria jardín I.J.1) los indicados en este artículo.

2. Uso característico: industria en categoría 3ª, situación 4.

3. Usos permitidos: los señalados a continuación, en las categorías y situaciones para cada uno se expresan:

- Industria:
 - Categoría 2.ª, situación 2.
 - Categoría 3.ª, situación 3.
 - Categoría 4.ª, situación 4.
 - Categoría 5.ª, situaciones 2 y 3.

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

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

- Garaje-aparcamiento:
 - Categoría 1.ª, situación 1.
 - Categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª, situaciones 3 y 5.

- Deportivo:
 - Categoría 1.ª, situación 3.
- Vivienda:
 - Una vivienda para guardería por industria.

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

- Cultural: locales destinados a enseñanza e investigación.
 - Categorías 1.ª y 2.ª, situaciones 2 y 3.

- Sanitario: clínicas y consultas veterinarias.
 - Categorías 1.ª y 3.ª, situaciones 2 y 3.

- Hotelero: solo para establecimientos regulados por la legislación sectorial autonómica. Excluidos los colegios mayores, residencias colectivas o edificios análogos.
 - Categorías 1.ª, 2.ª y 3ª, situación 2.

4. La edificabilidad destinada a usos permitidos no excederá, respecto del total, el porcentaje autorizado por el planeamiento municipal de orden superior que sea aplicable en cada momento.

CAPITULO 3: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIA-MÚLTIPLE M1, M2

Artículo 49. Definición.

1. Se refiere a edificación en edificio o conjuntos de edificios independientes destinados a actividades industriales o a servicios relacionados con la actividad industrial diseñados sobre parcelas de tamaño medio-grande para poder albergar más de una empresa en el mismo edificio o parcela, y con posibilidad igualmente de destinarse a empresa única.
2. Son de aplicación a las áreas señaladas en los planos con las siglas M1 y M2, cuya primera letra identifica el uso de industria múltiple y cuyo número señala el nivel a que pertenece.

Artículo 50. Ámbito.

1. Las condiciones particulares de la zona industrial-múltiple son de aplicación en los ámbitos que aparecen tramados e indicados como industria múltiple en el plano P.3 e identificados con las siglas M1, y M2 en el plano P.4.

Artículo 51. División de niveles.

1. Se distinguen dos niveles (1, 2), en función de la escala de actuación, mayor en el 1 y menor en el 2.

Artículo 52. Condiciones de las parcelas.

1. A efectos de las posibilidades de parcelación descritas en el capítulo 4 del título tercero de estas normas, las parcelas deberán cumplir las condiciones fijadas en el siguiente cuadro:

CUADRO 3

CONDICIONES GEOMÉTRICAS: PARCELAS INDUSTRIA-MÚLTIPLE

	Nivel 1	Nivel 2
Superficie mínima	16.000 m ²	8.000 m ²
Frente mínimo	70 m	50 m
Diámetro interior mínimo	70 m	50 m

2. A los efectos del cuadro 2 del punto anterior, se entiende por frente la longitud de la alineación exterior a viario o espacio libre complementario del viario. Y por diámetro interior el de un círculo inscribible en el contorno de la parcela.

Artículo 53. Tipología de edificación.

1. La edificación se podrá desarrollar en uno o más edificios exentos con las condiciones que se fijan en el siguiente artículo.

Artículo. 54. Ocupación de la parcela y posición de la edificación.

1. La edificación o edificaciones deberán cumplir las condiciones expresadas en el siguiente cuadro:

CUADRO 4

PARCELAS DE INDUSTRIA-MÚLTIPLE

CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

	Nivel 1	Nivel 2
Retranqueo mínimo a frente de parcela	15 m	10 m, 15 en el eje principal
Retranqueo mínimo a linderos	6 m	6 m
Ocupación máxima	40 %	50 %

2. A los efectos de este cuadro se entiende por frente de parcela toda alineación exterior que diese al viario a los espacios libres de complemento de viario que flanquean el eje principal de acceso o al ámbito 20 de complemento de viario.

3. En todos los casos la separación entre edificios, en el interior de la parcela, será superior a la mayor de las alturas de cornisa que la flanquean o a 6 metros, si ambas alturas de cornisa fuesen inferiores a 6 metros.

4. No se considerará como separación entre edificios la que pudiera resultar por cortes o pasos en la edificación, tal como se los define en el artículo 23.11 de estas normas.

5. La edificación bajo rasante podrá ocupar cualquier porción de la parcela siempre que se destine exclusivamente a garajes, instalaciones de climatización o instalaciones análogas no vivideras necesarias para la climatización funcionamiento del edificio.

6. En todos los casos se destinarán a ajardinamiento arbolado, sin ocupar por edificación o aparcamiento en superficie o bajo rasante las siguientes superficies:

- Una banda de 3 metros en todo el perímetro de la parcela, ocupable tan solo por elementos de viario de acceso y puestos o casillas de control de accesos.
- El 15 por 100 de la superficie total de la parcela (para cuyo cómputo contabilizarán las bandas en el punto anterior).

7. Para materializar la edificabilidad de una parcela en más de un edificio será necesario Estudio de Detalle o Proyecto Unitario para toda la edificabilidad autorizada en la parcela. El Proyecto Unitario podrá prever la edificación en fases e incluirá expresamente el tratamiento provisional a dar a las áreas que fuesen a ser ocupadas por las fases sucesivas a la primera.

Artículo 55. Edificabilidad.

1. La edificabilidad expresada en metros cuadrados o cúbicos de edificación será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por los siguientes índices:

- Nivel 1: 0,60 m²/m² o 2.700 m³/m².
- Nivel 2: 0,70 m²/m² o 3.150 m³/m².

Artículo 56. Alturas y condiciones de edificación.

1. La edificación no excederá las dos plantas ni los 9 metros hasta la altura de la línea de cornisa.
2. La altura máxima de coronación no podrá ser superior a 12 metros.
3. La longitud máxima del edificio, entendida como el lado mayor de un rectángulo en el que pudiera inscribirse el edificio no excederá de 70 metros.
4. Las cubiertas no deberán sobrepasar la superficie formada por planos con pendiente del 35 por 100 apoyados en la línea de cornisa del edificio, salvo en el caso de casetones de ascensores u otras instalaciones mecánicas del edificio.

Artículo 57. Requisitos de plazas de aparcamiento.

1. Se resolverán en el interior de cada parcela todos los requisitos de carga y descarga y de plazas de aparcamiento que pudieran ser necesarios para el funcionamiento y la llegada y estancia de empleados y visitantes. A estos efectos los proyectos incluirán una justificación expresa de sus necesidades.
2. En todo caso, se cubrirán los siguientes mínimos:
 - Plazas de aparcamiento: una cada 50 metros cuadrados o fracción superior a 25.
 - Plazas de carga y descarga: una cada 600 metros cuadrados o fracción superior a 300.

Artículo 58. Usos característicos y permitidos.

1. Son usos característicos y permitidos (de conformidad con las definiciones del capítulo 4 de las Normas Subsidiarias y las precisiones de su anexo o para zonas de industria jardín I.J.1) los indicados en este artículo.
2. Uso característico industria en categoría 3.^a, situación 4.
3. Usos permitidos: los señalados a continuación en las categorías y situaciones que para cada uno se expresan:
 - Industria:
 - Categoría 2.^a, situación 2.
 - Categoría 3.^a, situación 3.
 - Categoría 4.^a, situación 4.
 - Categoría 5.^a, situaciones 2 y 3.
 - Comercial:
 - Categorías 1.^a, 2.^a y 3.^a, situaciones 2 y 3.

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

- Garaje-aparcamiento:
 - Categoría 1ª, situación 1.
 - Categorías 2ª, 3ª y 4ª, situaciones 3 y 5.

- Deportivo:
 - Categoría 1ª, situación 3.

- Vivienda:
 - Una vivienda para guardería por industria.

- Reunión y recreo, solo para restaurantes y bares.
 - Categorías 1ª, 2ª y 3ª, situaciones 2 y 3.

- Cultural: locales destinados a la enseñanza e investigación.
 - Categorías 1ª y 2ª, situaciones 2 y 3.

- Sanitario: clínicas y consultas veterinarias.
 - Categorías 1ª y 3ª, situaciones 2 y 3.

- Hotelero, solo para establecimientos regulados por la legislación sectorial autonómica. Excluidos los colegios mayores, residencias colectivas y edificios análogos.
 - Categorías 1ª, 2ª y 3ª, situación 2.

4. La edificabilidad destinada a usos permitidos no excederá, respecto del total, el porcentaje autorizado por el planeamiento municipal de orden superior que sea aplicable en cada momento.

Artículo 59. Condiciones adicionales de uso.

1. Los edificios podrán ser compartimentales para el uso, alquiler o venta por división horizontal siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Los ámbitos o unidades diferenciadas resultantes de la compartimentación tendrán como mínimo 300 metros cuadrados.
- El acceso a cada ámbito deberá poder realizarse directamente desde el exterior o desde espacios comunes interiores al edificio, sin necesidad de atravesar ningún otro ámbito o unidad diferenciada.

2. En el caso de división horizontal, la porción de parcela no ocupada por la edificación tendrá el carácter de elemento común proindiviso entre los distintos propietarios, debiendo hacerse

constar como tal en cuantas inscripciones deban realizarse en el Registro de la Propiedad con motivo de la división horizontal.

CAPITULO 4: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS COMERCIAL, C, Y SERVICIOS DE INTERES SOCIAL, S.

Artículo 60. Definición.

1. El presente Capítulo describe simultáneamente las condiciones particulares de aplicación a las zonas destinadas a edificación especializada entre medianeras o exentas, y con posibilidad de alineación a viario destinadas a albergar las actividades comerciales y de interés social necesarias para el buen funcionamiento del conjunto.

2. Son de aplicación, conforme corresponda, a las áreas señaladas en los planos con las siglas C, y S.

Artículo 61. Ámbito.

1. Las condiciones particulares de la zona Comercial son de aplicación en el ámbito que aparece señalada e indexado como Comercial en el plano P.3 e identificado con la sigla C en el plano P.4.

2. Las condiciones particulares de la zona Servicios son de aplicación en el ámbito que aparece señalado e indexado como Servicios en el plano P.3 e identificado con la sigla S en el plano P.4.

Artículo 62. Condiciones de las Parcelas

1. A efectos de las posibilidades de parcelación descritas en el Capítulo 4 del Título Tercero de estas Normas, las parcelas deberán cumplir las condiciones fijadas en el siguiente cuadro:

CUADRO 5

COMERCIO Y SERVICIOS

CONDICIONES GEOMÉTRICAS

	C	S
Frente mínimo	10 m	10 m
Superficie mínima	650 m ²	650 m ²
Diámetro Interior Mínimo	10 m	10 m

2. A los efectos del cuadro 5 del punto anterior se entiende por frente la longitud de la alineación exterior a viario o la línea de contacto entre la parte edificable de parcela y el área expresamente reservada a aparcamiento conforme se describe en el Artículo 66 de estas Normas y por diámetro interior la de un círculo inscribible en el contorno de la parcela.

Artículo 63. Tipología de la Edificación.

1. La edificación se podrá desarrollar con tipología libre, siempre que se mantengan las condiciones de posición de la edificación.

Artículo 64. Posición de la Edificación en la Parcela.

1. Las áreas expresamente señaladas en los planos como área de aparcamiento privativo del comercio o los servicios quedarán, en todo caso, libres de edificación que sólo podrá implantarse en las porciones de parcela no afectas por dicha determinación.

2. En las partes susceptibles de edificación se mantendrán las siguientes distancias mínimas:

- A alineación exterior a viario.....0 metros.

- A línea de separación con el espacio de

aparcamiento privado señalado en los planos.....0 metros.

- A alineación exterior a espacio libre.....5 metros.

3. La edificación podrá adosarse a linderos medianeros siempre que trate con materiales, acabado y carácter de fachada sin huecos los paños medianeros que, por no existencia de edificación medianera ejecutada en la parcela colindante, hayan de quedar vistos temporal o permanentemente. Los paños de fachada que no se adosen a lindero medianero mantendrán respecto a éste una distancia mínima de tres metros o de la mitad de su altura de cornisa si esta fuese mayor.

Artículo 65. Edificabilidad.

1. La edificabilidad total en cada zona se fija en 4.250 m². No se fija índice de edificabilidad, que será el resultante de dividir la edificabilidad total por la superficie de la parcela.

2. De producirse subdivisión de parcelas, el Proyecto de Compensación o el de Parcelación consignará expresamente la conferida a cada una, para lo cual deberá atender a las siguientes condiciones:

- La suma de edificabilidad de las parcelas incluidas en una zona será igual a la total de la zona.

- Si se subdivide una parcela, la suma de las edificabilidades parciales será igual a la total.

- El índice de edificabilidad de cualquier parcela resultante deberá estar incluido entre los valores obtenidos al aumentar o disminuir en un 25 % el valor medio de la zona correspondiente.

Artículo 66. Alturas.

1. La edificación no excederá las dos plantas ni los nueve metros hasta la altura de la línea de cornisa.

2. La altura máxima de coronación no podrá ser superior a 12 metros.

3. La longitud máxima del edificio, entendida como el lado mayor de un rectángulo en el que pudiera inscribirse el edificio, no excederá de cuarenta metros.

4. Las cubiertas no deberán sobrepasar la superficie formada por planos con pendiente del 35 % apoyados en la línea de cornisa del edificio, salvo en el caso de casetones de ascensores u otras instalaciones mecánicas del edificio.

Artículo 67. Requisitos de Plazas de Aparcamiento.

1. Se resolverán en el interior de la parcela todos los requisitos de plazas de aparcamiento a razón de una plaza cada 50 metros cuadrados o fracción superior a veinticinco.

Artículo 68. Zona Comercial, C. Usos Característicos Permitidos.

1. Son usos característicos y permitidos (de conformidad con las definiciones del capítulo 4 de las Normas Subsidiarias y las precisiones de su Anexo 0 para las zonas de Industria Jardín I.J.1) los indicados en este Artículo.

2. Usos característicos: los señalados a continuación en las categorías y situaciones que para cada uno se expresan:

- **Comercial**

Categorías 1, 2 y 3; situaciones 2 y 3.

- **Reunión y recreo**

Categorías 1, 2 y 3; situaciones 2 y 3.

3. Usos permitidos: los señalados a continuación en las categorías y situaciones que para cada uno se expresan.

- **Oficinas**

Categoría 1; situación 3.

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

- **Servicios públicos**

Categorías 1 y 3; situaciones 2 y 3.

- **Hotelero**

Categorías 2, 3 y 4; situación 2.

- **Garage – aparcamiento**

Categorías 2, 3 y 4; situaciones 3 y 5.

4. La edificabilidad destinada a usos permitidos no excederá, respecto del total, el porcentaje autorizado por el planeamiento municipal de orden superior que sea aplicable e1 cada momento.

Artículo 69. Zona de Servicios, S. Usos característicos y Compatibles.

1. Son usos característicos y permitidos (de conformidad con las definiciones del capítulo 4 de las Normas Subsidiarias y las precisiones de su Anexo 0 para las zonas de Industria Jardín I.J.1) los indicados en este Artículo.

2. Uso característico en las situaciones y características que se expresan:

- **Servicios públicos**

Categorías 1 y 3; situaciones 2 y 3.

- **Reunión y recreo**

Categorías 1, 2 y 3; situaciones 2 y 3.

- **Cultural**

Categoría 1; situación 2.

Categoría 2: situación 3.

Categoría 3; situaciones 2 y 3.

- **Sanitario**

Categoría 1; situación 2.

Categoría 2; situaciones 2 y 3.

3. Usos permitidos los señalados a continuación en las categorías y situaciones que para cada uno se expresan.

- **Hoteleros**

Categorías 2, 3 y 4; situación 2.

- **Oficinas**

Categoría 1; situación 3.

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

- **Garage – aparcamiento**

Categorías 2 y 3; situaciones 3 y 5.

4. La edificabilidad destinada a usos permitidos no excederá, respecto del total, el porcentaje autorizado por el planeamiento municipal de orden superior que sea aplicable en cada momento.

CAPÍTULO 5: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DEPORTIVA, D.

Artículo 70. Ámbito.

Las condiciones particulares de la zona deportiva son de aplicación en el ámbito que aparece señalado e indexado como Deportivo en el plano P.3 e identificado con la sigla D en el plano P.4.

Artículo 71. Ámbito.

1. El ámbito es el cubierto por la unidad de zona señalada en el plano P.4.

Artículo 72. Condiciones de las parcelas.

A efectos de las posibilidades de parcelación descritas en el Capítulo 4 del Título Tercero de estas Normas, las parcelas deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima 2.700 m²
- Frente mínimo 30 m
- Diámetro interior mínimo 30 m

Artículo 73. Posición de la Edificación.

1. La edificación guardará unas distancias mínimas de 15 metros a la alineación exterior y de 6 a los demás linderos.

Artículo 74. Edificabilidad.

1. La edificabilidad total autorizada es de 600 m².
2. La edificabilidad que fuera preciso desarrollar para la instalación de pistas deportivas o piscinas cubiertas no computará a efectos del límite anterior.

Artículo 75. Alturas y condiciones de la edificación.

1. La edificación no excederá de una planta. En instalaciones deportivas podrá no obstante ocupar el espacio situado bajo gradas si lo hubiere.
2. La altura máxima de cornisa será de 4,5 metros en las edificaciones no deportivas y libre en las deportivas.

Artículo 76. Usos Característicos y Compatibles.

1. Son usos característicos y permitidos (de conformidad con las definiciones del capítulo 4 de las Normas Subsidiarias y las precisiones de su Anexo 0 para las zonas de Industria Jardín I.J.1) los indicados en este Artículo.

2. Uso característico:

- **Deportivo**

Categorías 1 y 2; situación 3.

3. Usos permitidos:

- **Reunión y recreo**

Categorías 1, 2 y 3; situaciones 2 y 3.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES, L, SISTEMAS GENERALES G, X, Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.

Artículo 77. Definiciones y Ámbito.

1. Corresponden a las zonas señaladas en el plano P.4 con las siglas:

L: Espacio Libre

G: Sistema General Libre y Viario

X: Sistema General, Infraestructuras.

Artículo 78. Edificabilidad y condiciones particulares.

1. En la zona de espacios libres, L, será de aplicación lo especificado al efecto en el Artículo 6.18 de las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares con la salvedad hecha en el punto 4 de este artículo.

2. En la zona de Sistema General G no podrá implantarse más edificación, con la salvedad hecha en el punto 4 de este artículo, que la que estuviera vinculada a la situación servicio de viario previsto en el planeamiento municipal de orden superior o los proyectos específicos de implantación que lo desarrollen.

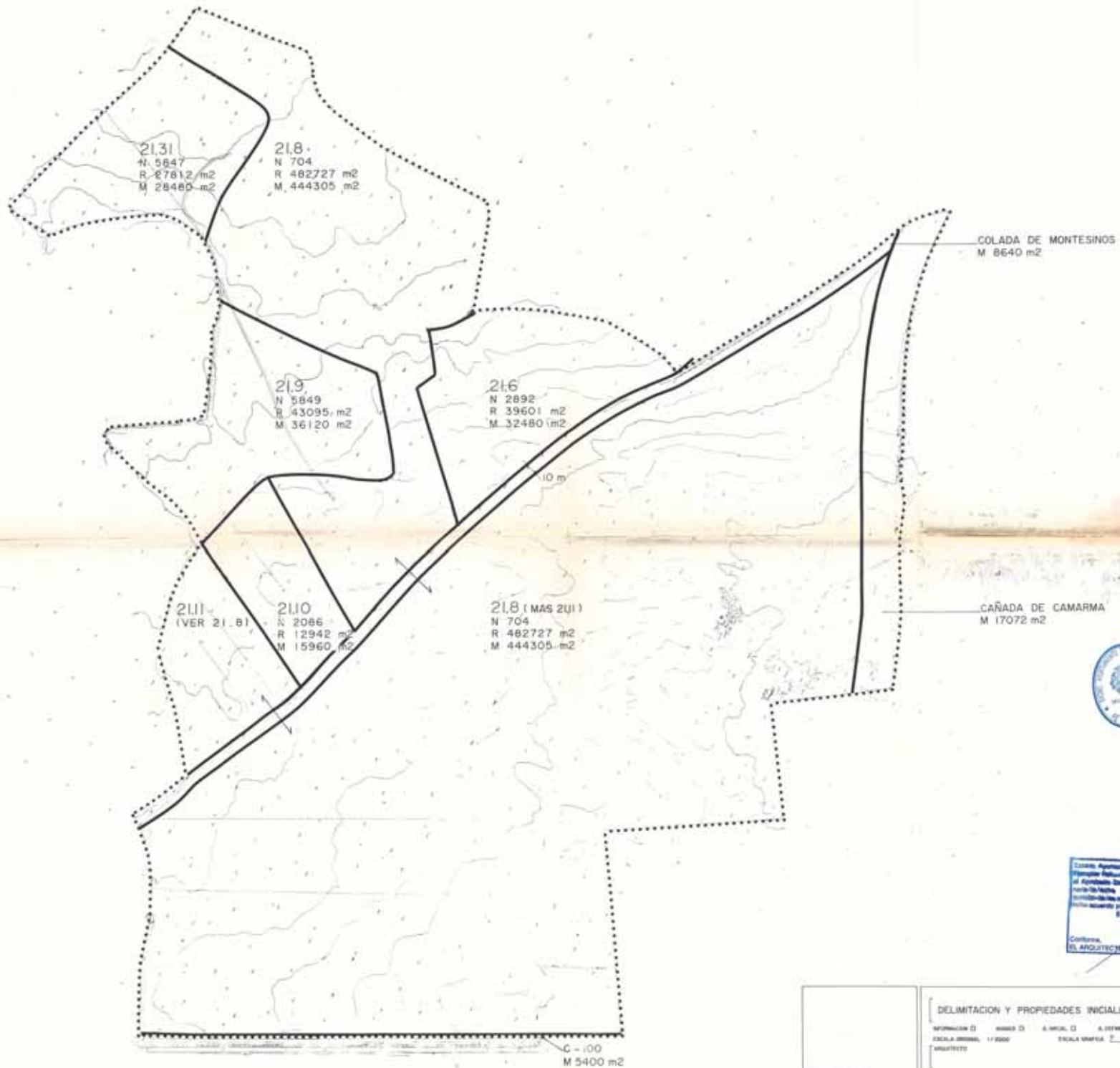
3. En la zona de Sistema General, X, podrán erigirse las instalaciones al aire libre o cerradas, con la edificabilidad que sea precisa, para la adecuada implantación de sub-estación eléctrica u otras infraestructuras básicas al servicio general de las actividades que resulten de la ejecución del Plan Parcial. La altura máxima de edificación cerrada sobre rasante será de una planta y 4,5 metros de altura de cornisa. Esta altura podrá excederse en aquellos elementos que alberguen instalaciones técnicas que así lo requieran.

4. Los centros de transformación, a que hace referencia el Artículo 53.7 del Reglamento de Planeamiento, se ubicarán en los lugares que al efecto se señalen en el proyecto de urbanización con sujeción a las siguientes condiciones: coherencia con los esquemas de redes incorporados en el Plan Parcial; posibilidad de implantación sobre rasante en espacios libres, L, con sujeción a lo expresado en el punto 1 del siguiente artículo; posibilidad de implantación, bajo rasante en

espacios libres, L, y sistemas generales, G, sin limitación global de edificabilidad; altura máxima permitida sobre rasante de una planta y tres metros de línea de cornisa.

Artículo 79. Usos característicos y Permitidos.

1. Espacios libres, L: uso característico el de parques y jardines; uso permitido el de servicios públicos en categoría 2; situación 3 con una edificabilidad total máxima de 200 m² sobre el conjunto de los espacios libres.
2. Sistema General, G: uso característico, espacio libre; uso permitido: viario, siempre que estuviera previsto en el planeamiento de rango superior o proyectos que lo desarrollen.
3. Sistema General, X: uso característico: servicios públicos, categorías 1 y 2; situaciones 2, 3 y 4.



LEYENDA

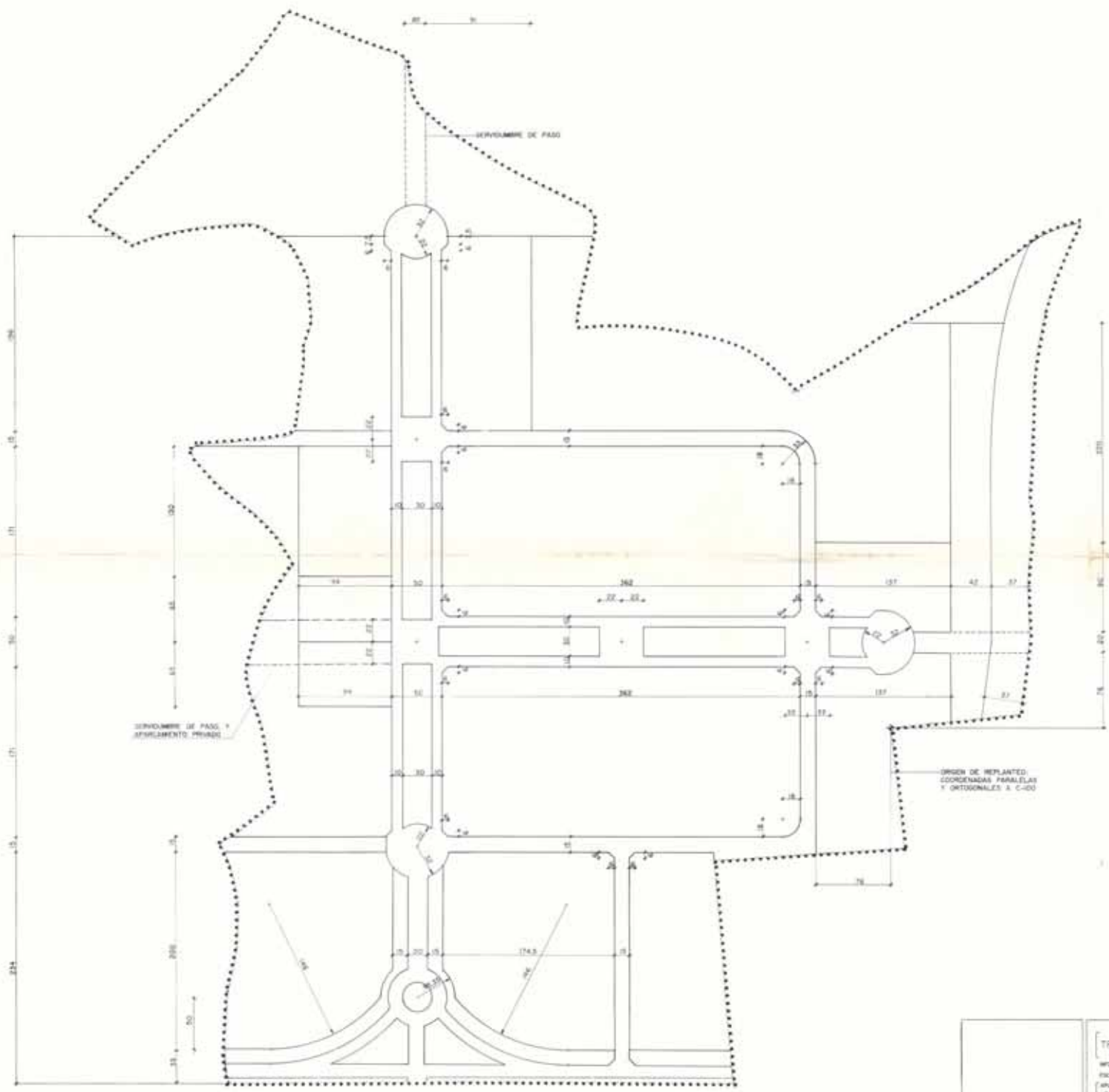
21.6	Nº DE FINCA CATASTRAL
N 2892	Nº DE FINCA REGISTRAL
R 39601 m2	SUPERFICIE REGISTRAL
M 32480 m2	SUPERFICIE MEDIDAS

G - 100
M 5400 m2



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
 Expediente Inscripción que se corresponde con el Aprobado Definitivamente en sesión plenaria de fecha 15-12-2007, según consta en el expediente de tramitación de este expediente.
EL SECRETARIO GENERAL.
 Colabora:
EL ARQUITECTO MUNICIPAL.

BERNARDO YNZENGA ACHA	DELIMITACION Y PROPIEDADES INICIALES	P1 INFORMACION <input type="checkbox"/> MUESTRO <input type="checkbox"/> A. LOCAL <input type="checkbox"/> A. INTERIOR <input type="checkbox"/> ESCALA ORIGINAL 1/2500 ESCALA GRÁFICA 1/50 - 50' - 100' PROYECTO _____
	MODIFICACION PLAN PARCIAL AZUQUE 6 - ALCALÁ DE HENARES MADRID	
	100'	



VISADO
2 JUN 2012
SIN SU REGISTRO NO TIENE VALOR

ORIGEN DE REPLANTEO
COORDENADAS PARALELAS
Y ORTOGONALES A C-100

Excmo. Ayuntamiento de Aja de Henares
Excmo. Ilustre Ayuntamiento de Aja de Henares
en virtud de las Ordenanzas municipales de 27-12-2000, comunico
la aprobación de este proyecto.
EL SECRETARIO GENERAL
[Signature]
Confirma:
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

FORMATO: A3 (R)

**BERNARDO
YENZENGA ACHA**

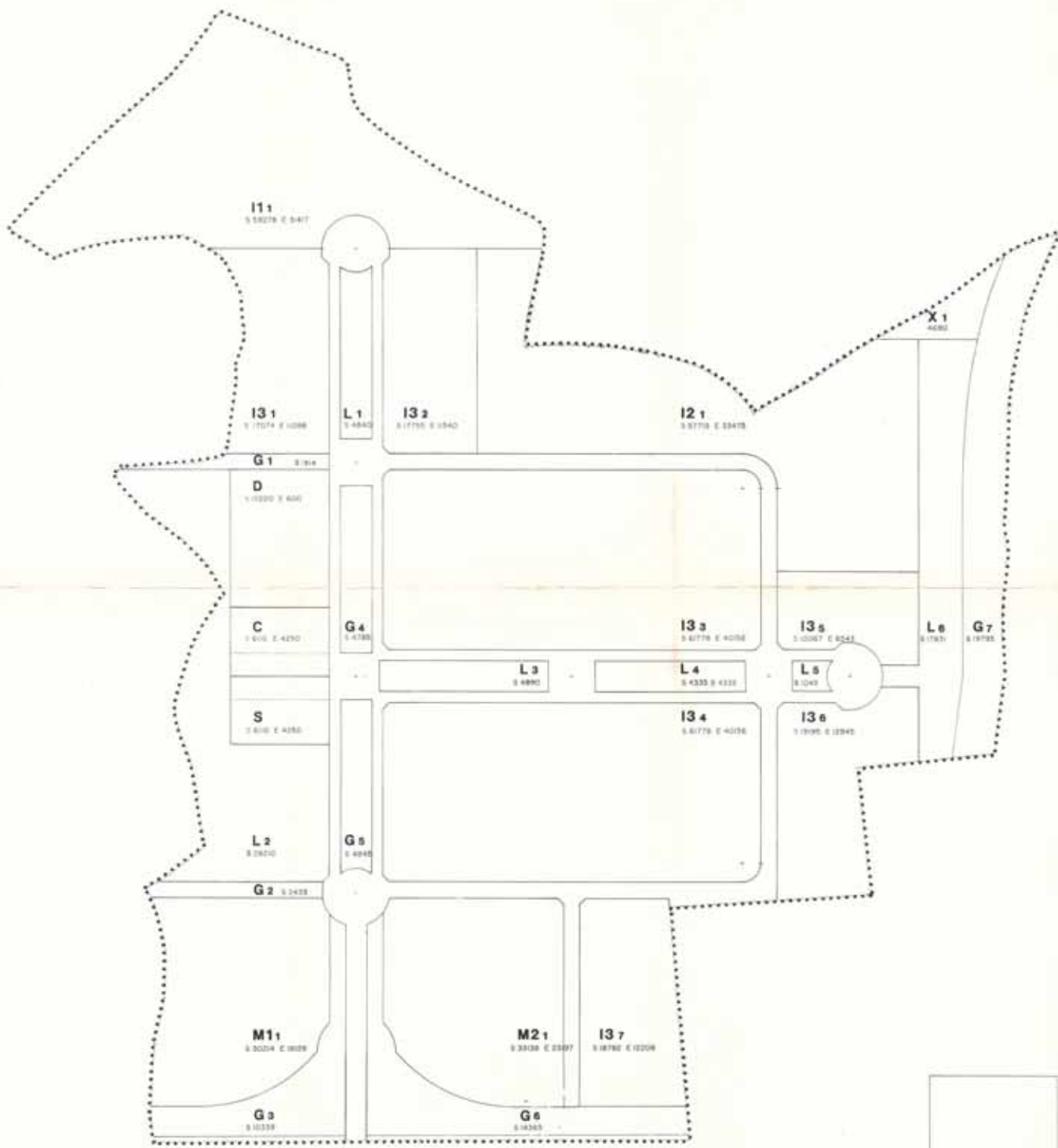
TRAZADO Y DIMENSIONES				P2
INFORMACION	PROYECTO	FECHA DE ELABORACION	FECHA DE HOMOLOGACION	
<i>[Signature]</i>				
MODIFICACION PLAN PARCIAL ADQUE 8				SALCA S DE HENARES MADRID



ZONIFICACION	SUPERFICIE (M2)
I1 NOVENA DE PARCELAS - 15.000 M ² NIVEL 1	57718
I2 INDUSTRIAL PARCELAS - 10.000 M ² NIVEL 2	30214
I3 INDUSTRIAL PARCELAS - 10.000 M ² NIVEL 3	33138
M1 INDUSTRIAL UNIDADES - 10.000 M ² NIVEL 1	6110
M2 INDUSTRIAL UNIDADES - 10.000 M ² NIVEL 2	6110
C COMERCIAL	12220
S SERVICIOS	6110
D DEPORTIVO	6110
ESPACIOS LIBRES INTERIORES	8591
G SISTEMA GENERAL LIBRE Y VIARIO	58746
X SISTEMA GENERAL DE PARCELES	1490
VIARIO	2560
TOTAL	588037



Comuna: EL AGUADO
 EL AGUADO MUNICIPAL



M ZONA
1 NUMERO DE ORDEN EN ZONA
 1 2000 SUPERFICIE EN M2
 4 475 EDIFICABILIDAD EN M2

		SUPERFICIE (M2) SUELO	ZONIFICACION	EDIFICABILIDAD (M2)
I1	INDUSTRIAL, PARCELAS - 12.000	12.000	NIVEL 2	-
I2	INDUSTRIAL, PARCELAS - 12.000	12.000	NIVEL 2	-
I3	INDUSTRIAL, PARCELAS - 12.000	12.000	NIVEL 2	-
M1	INDUSTRIAL, UNIDADES - 1.000	30214	NIVEL 2	18128
M2	INDUSTRIAL, UNIDADES - 7.000	33138	NIVEL 2	23187
C	COMERCIAL	6110		4250
S	SERVICIOS	6110		4250
D	DEPORTIVO	12220		600
L	ESPACIO LIBRE	6110		-
G	SISTEMA GENERAL LIBRE Y VIARIO	58476		-
X	SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS	4690		-
V	VIARIO	32306		-
TOTAL		288037		249496

Como Ayuntamiento de Alcalá de Henares
 Certifico Reunido que se corresponde con
 el aprobado Definitivamente en 2001 el
 plano de fecha 23-12-99 de modificación
 de los ordenamientos zonales en
 el caso antes planado.
EL SECRETARIO GENERAL
 Confirma:
EL ANTOQUEADO

BERNARDO
 YNZENGA ACHA

USOS DEL SUELO Y EDIFICABILIDAD **P4**

INDICACION ANEXO A. SOCIAL A. SISTEMAS

ESCALA ORIGINAL: 1:10000 ESCALA GRÁFICA: 1:2000

PROYECTO: MODIFICACION PLAN PARCIAL AZUQUE 1 - ALCALA DE HENARES - MADRID

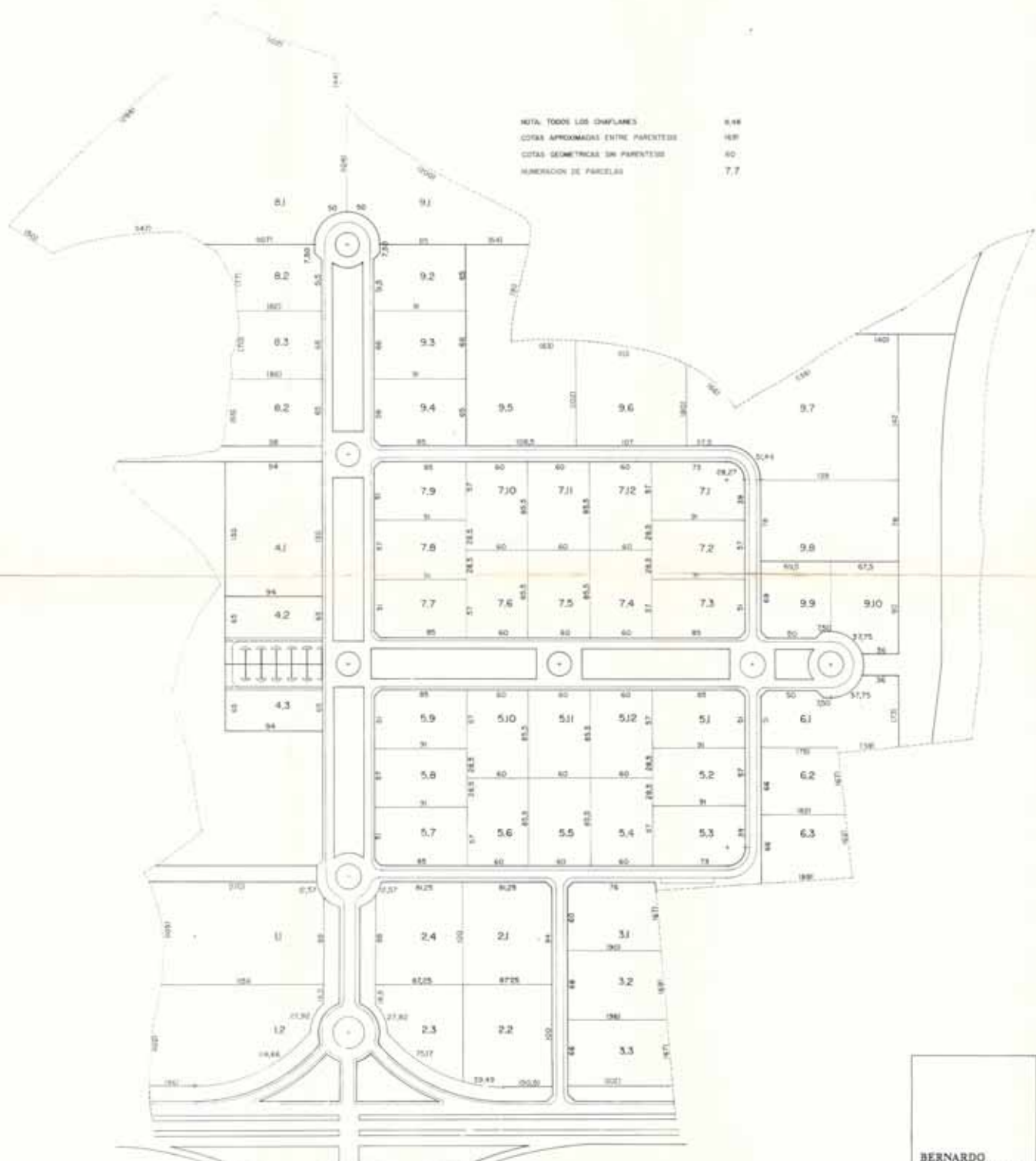
FECHA: 2003

ELABORADO: *[Signature]*

REVISADO: *[Signature]*

APROBADO: *[Signature]*

MODIFICACION PLAN PARCIAL AZUQUE 1 - ALCALA DE HENARES - MADRID



MSADO
 17/06/2011
 SE HA APROBADO
 EL PLAN PARCIAL

Excmo. Ayuntamiento de Hénarez de Madrid
 Ilustre Ayuntamiento que se celebra en el
 Ayuntamiento de Hénarez de Madrid el día
 17 de Junio de 2011 a las 12:00 horas
 en virtud de la resolución aprobada en el
 pleno municipal número 12/2011.
 El Alcalde: *[Signature]*
 D. ALBERTO GARCÍA

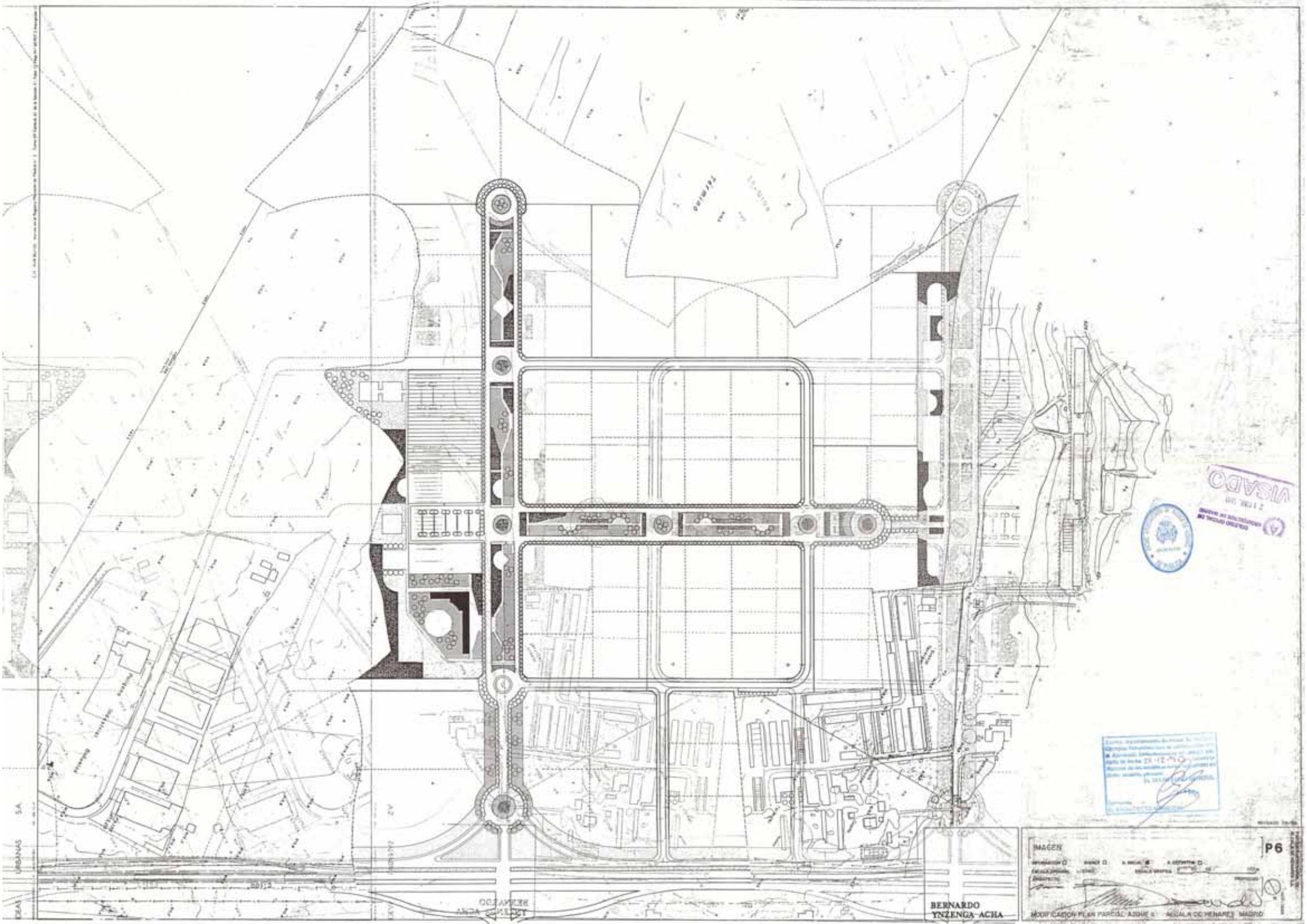
**BERNARDO
 YNZENGA ACHA**

PARCELARIO

PROYECTO: MODIFICACION PLAN PARCIAL ZONA URBANA DE HENAREZ MADRID
 ESCALA: 1:1000

ALCALDE DE HENAREZ MADRID

P5



VISADO
 2017-12-12
 SEVERAL AT ENCARGADO DE TRÁFICO ORDENADO



Este documento constituye la única evidencia fehaciente de la aprobación del proyecto de modificación de plan parcial adjunto de la zona urbanizada de Bogotá, D.C., en el marco de la Ley 160 de 1994, y el Decreto 1074 de 2015, expedido por el Concejo Municipal de Bogotá, D.C., el día 12 de diciembre de 2017.

IMAGEN

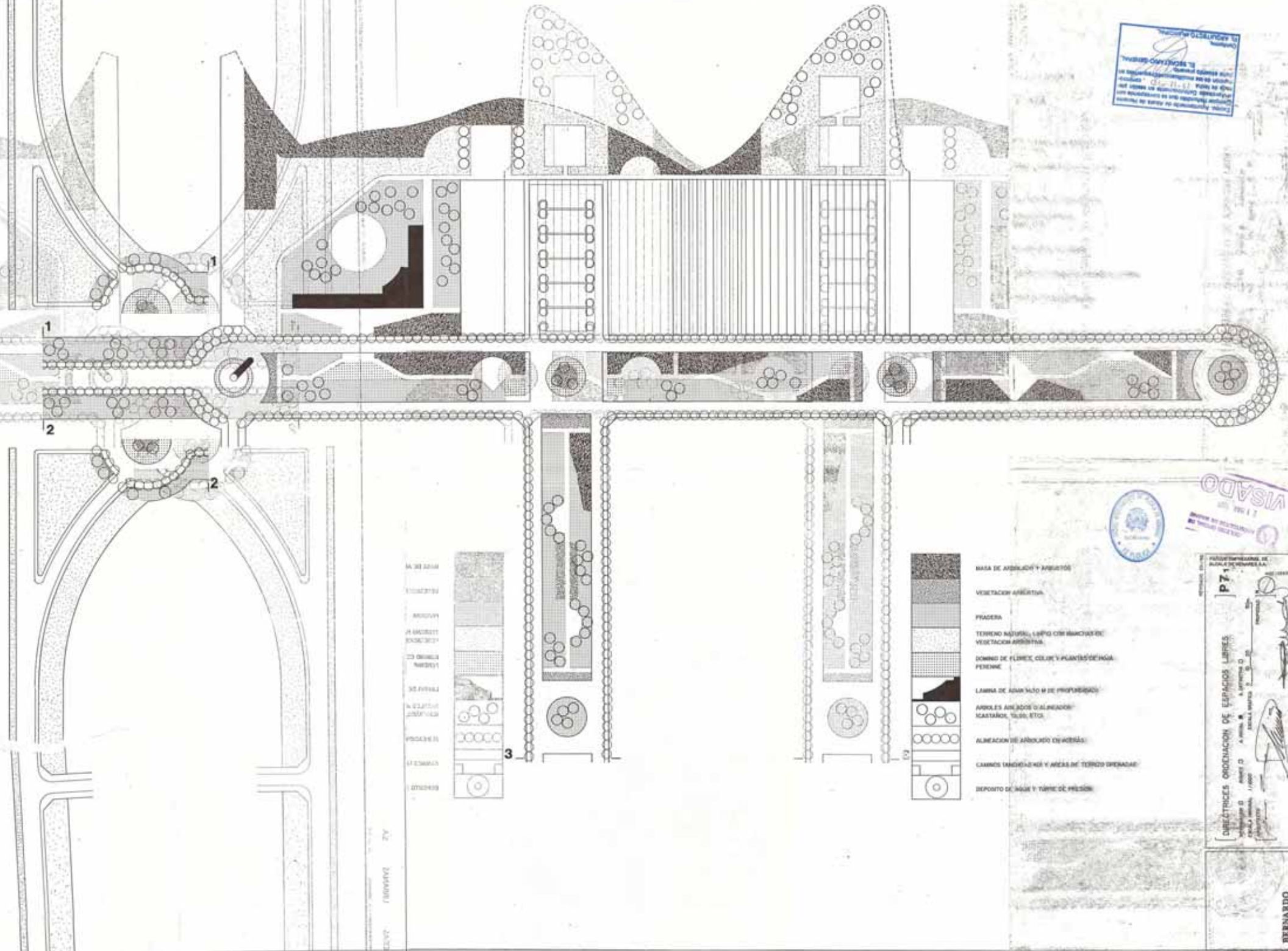
PROYECTO	PROYECTO DE MODIFICACION DE PLAN PARCIAL ADJUNTO C	ALCALDIA DE BOGOTA	SECRETARIA DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO
FECHA DE EMISION	12/12/2017	BOGOTA	BOGOTA

MODIFICACION PLAN PARCIAL ADJUNTO C - ALCALDIA DE BOGOTA, MAGD

BERNARDO YNZENGA-ACHA

PROYECTO: MODIFICACION PLAN PARCIAL ADJUE 9

ESTUDIO DE VIABILIDAD PARA LA EJECUCION DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA EN EL SECTOR URBANO DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ



3



- MASA DE ARBOLADO Y ARBUSTOS
- VEGETACION HERBIVA
- PRADERA
- TERRENO NATURAL, LUJO CON MARCAS DE VEGETACION ARBUSTIVA
- DOMINIO DE FLORES, CULIC Y PLANTAS DE HIERBA PERENNE
- LAMINA DE AGUA ALTO N DE PROPIEDAD
- ARBOLES ANCLADOS O ALINEADOS: CASTAÑO, TILLO, ETC
- ALINEACION DE ARBOLADO EN VEREDA
- CANCHOS TANGUE-ENCA Y AREAS DE TERRO DRENADO
- DEPÓSITO DE AGUA Y TORRE DE FILTRACION

VISADO



PROYECTO: MODIFICACION PLAN PARCIAL ADJUE 9

PROYECTANTE: INGENIERIA ACBA

PROYECTADO POR: [Signature]

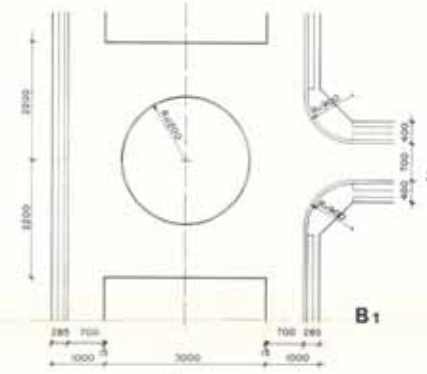
VERIFICADO POR: [Signature]

APROBADO POR: [Signature]

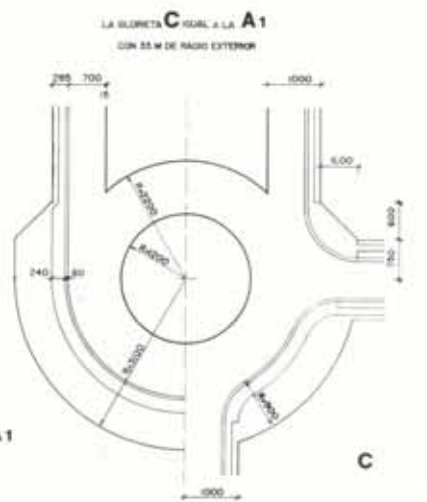
ALCALDE DE HESALES MAZOR

COMPLIMIENTO DEL ART. 412.2 Y ANEXO D DE LAS N.E.
 DISTRIBUIDORES LOCALES: LOS SEÑALADOS
 VARRIO DE ACCESO: LOS DEMÁS
 LAS CARACTERÍSTICAS DE OBRO DEL PROYECTO
 DE URBANIZACIÓN SE AGUSTARÁN AL ANEXO D
 DE LAS N.E.

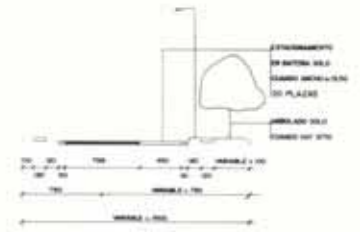
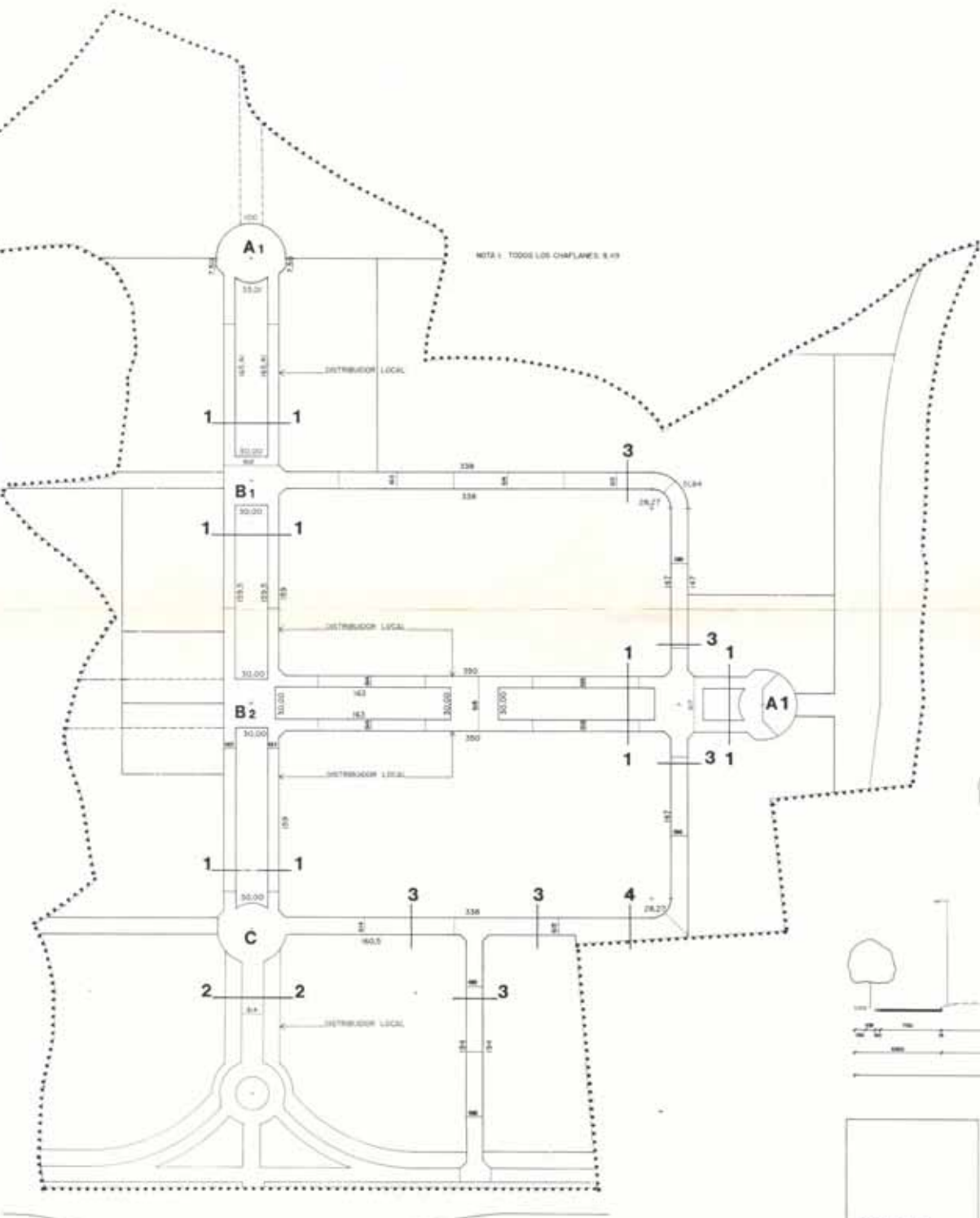
NOTA: TODOS LOS CHIFLANES 8 x 19



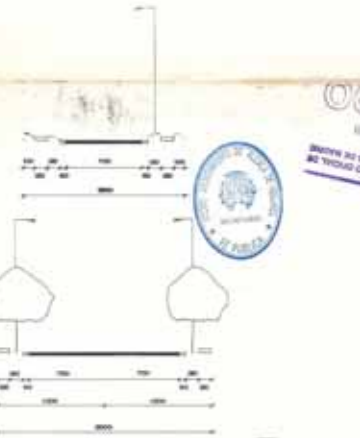
LA BLOSETA B2 ANÁLOGA PERO
 DILAZANDO A BULEVAR DE 50 M



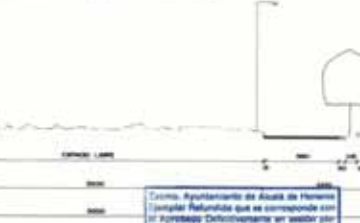
LA BLOSETA C IGUAL A LA A1
 CON 55 M DE RADIO EXTERIOR



4



3



2



1



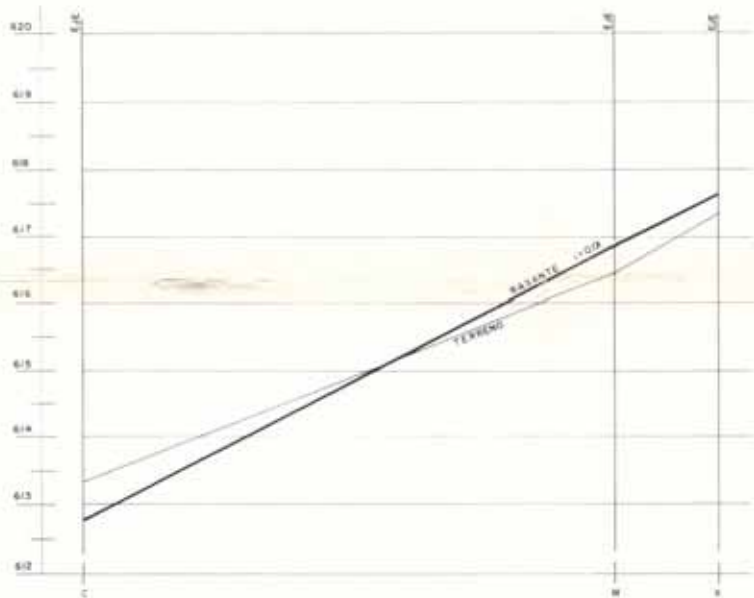
Como Ayuntamiento de Alcalá de Henares
 Declaro Refundido que se corresponde con
 el expediente Definitivamente en estado de
 firma de hecho. (E-12-7) C.C. con
 inclusión de las modificaciones oportunas en
 dicho expediente.
 EL SECRETARIO GENERAL

BERNARDO
 YNZENGA ACHA

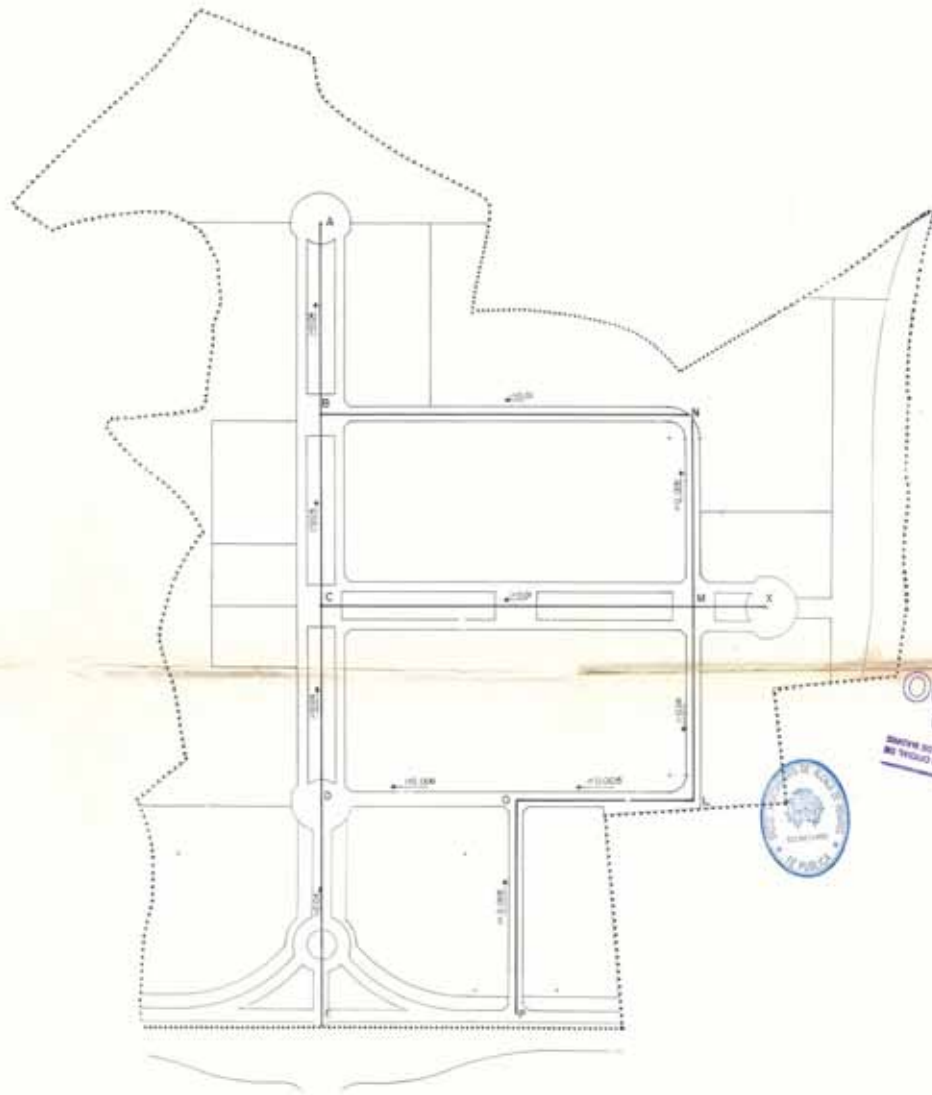
VARRIO, ALINEACION DE VARRIOS Y
 EL ARQUITECTO MUNICIPAL
 INFORMACION O
 ESCALA GRÁFICA: 1:1000
 PROYECTO: MODIFICACION PLAN PARCIAL AGUJE 6
 ALCALÁ DE HENARES MADRID

P9

REVITALO NOV/90
 DE LA EMPRESA DE PROYECTOS
 DE LA EMPRESA DE PROYECTOS



ESCALA VERTICAL: 1/40
 ESCALA HORIZONTAL: 1/2000



Conste Ayuntamiento de Alcalá de Henares
 (Empuje Refundido) que se corresponde con
 el Aprobado definitivamente en sesión de
 fecha 25-12-1910, conde
 autor de las modificaciones que se
 en este asunto pormenorizado.
EL SECRETARIO GENERAL.
 Distinguido,
EL ARQUITECTO MUNICIPAL.

VISADO
 2
 DIRECCION DE INGENIERIA
 DE VIALS Y CARRETERAS



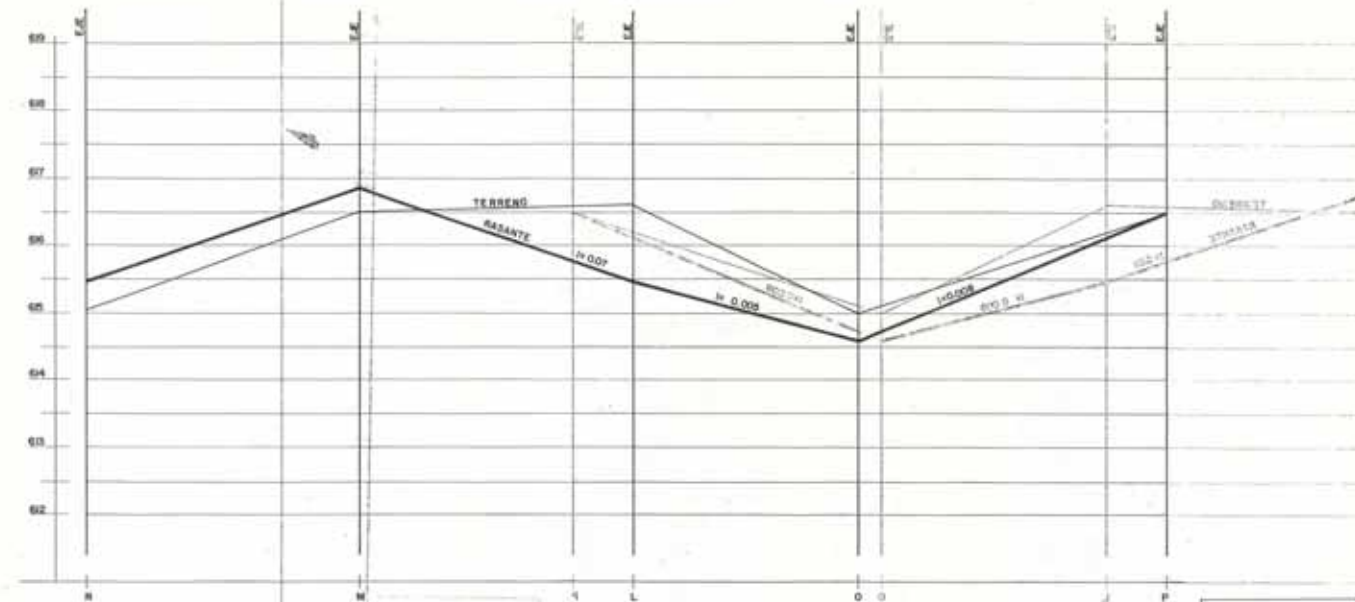
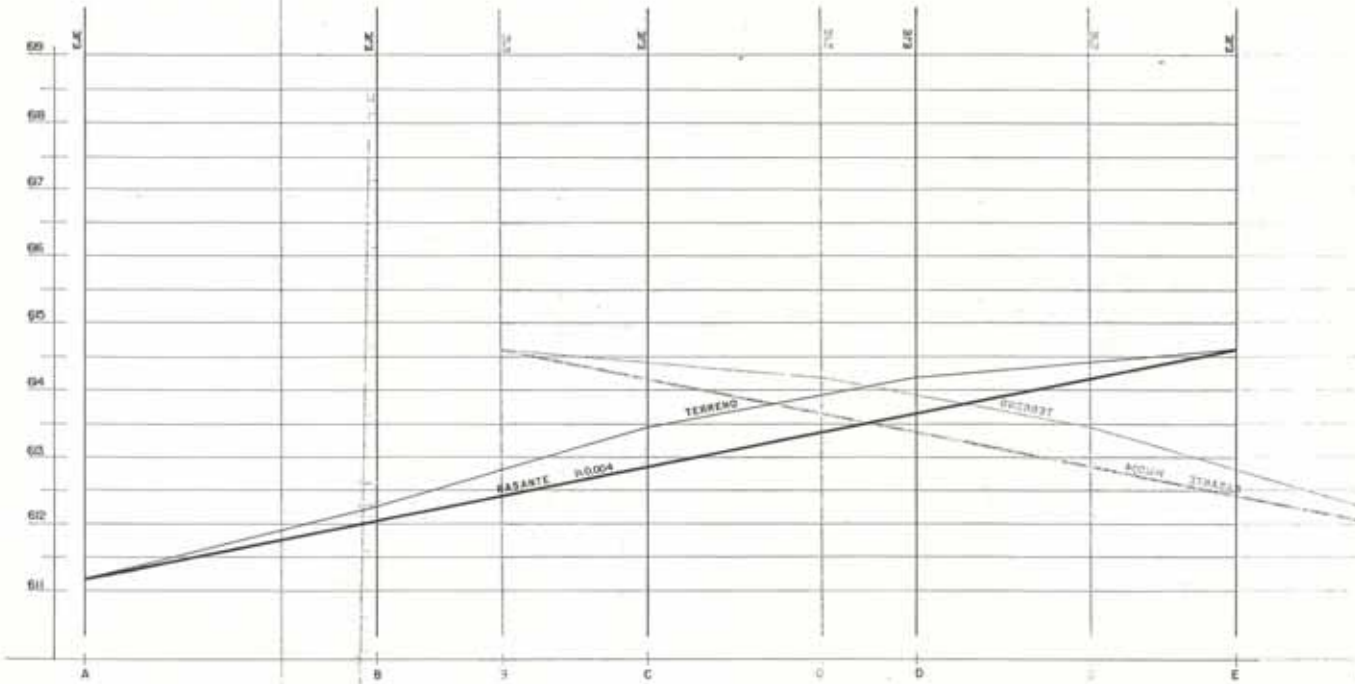
VIARIO, PERFILES 03

1. PLANIMETRIA
 2. PERFILES
 3. PLANOS
 4. SECCIONES
 5. PLANOS DE ALICATADO

T.M.A. (Metros) 1:10000 T.M.A. (Metros) 1:1000
 ESCALA VERTICAL 1:40 ESCALA HORIZONTAL 1:2000

BERNARDO YNZENGA ACHA
 MODIFICACION PLAN PARCEL. ALDUE - ALCALA DE HENARES MADRID

P10
 1910



OPERA DE INGENIERIA
ELECTRICIDAD

ESCALA VERTICAL 1/40
ESCALA HORIZONTAL 1/2000

OPERA DE INGENIERIA
ELECTRICIDAD

**BERNARDO
YINZENGA ACHA**



Excmo. Apartamiento de Acaza de Henares
Ejemplar Refundido que se corresponde con
el Aprobado Definitivamente en sesión pre-
sencial de fecha 28/12/79, con el
objetivo de las modificaciones requeridas en
dicho acuerdo presonal.
EL SECRETARIO GENERAL
Confirma:
EL AUDITARIO (AGUAFIA)

MARBO, PERFILES (2)

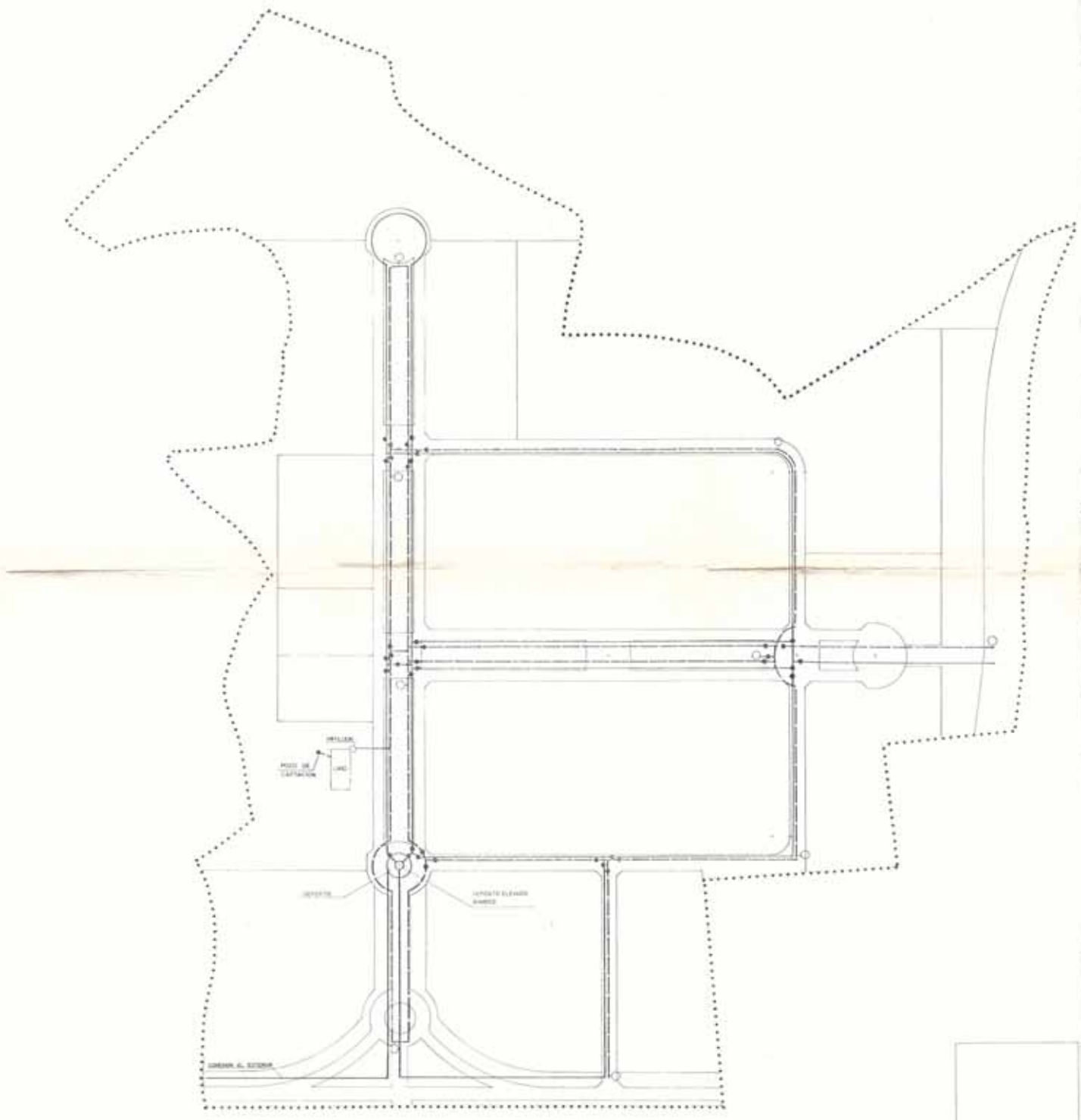
PROYECTO: ANEXO D, A, REAL, B, A, GERMANY, G3

ESCALA VERTICAL: 1/40, 1/50, ESCALA HORIZONTAL: 1/2000

PROYECTADO: [Signature]

MODIFICACION PLAN PARCIAL AQUE... ESCALA DE HENARES - MARBO

P11



LENDICODIG
 --- CANAL DE RIEGO (Ø 100)
 --- VALVE E. HORIZAL (Ø 100)
 --- VALVE
 ○ SERVIDOR



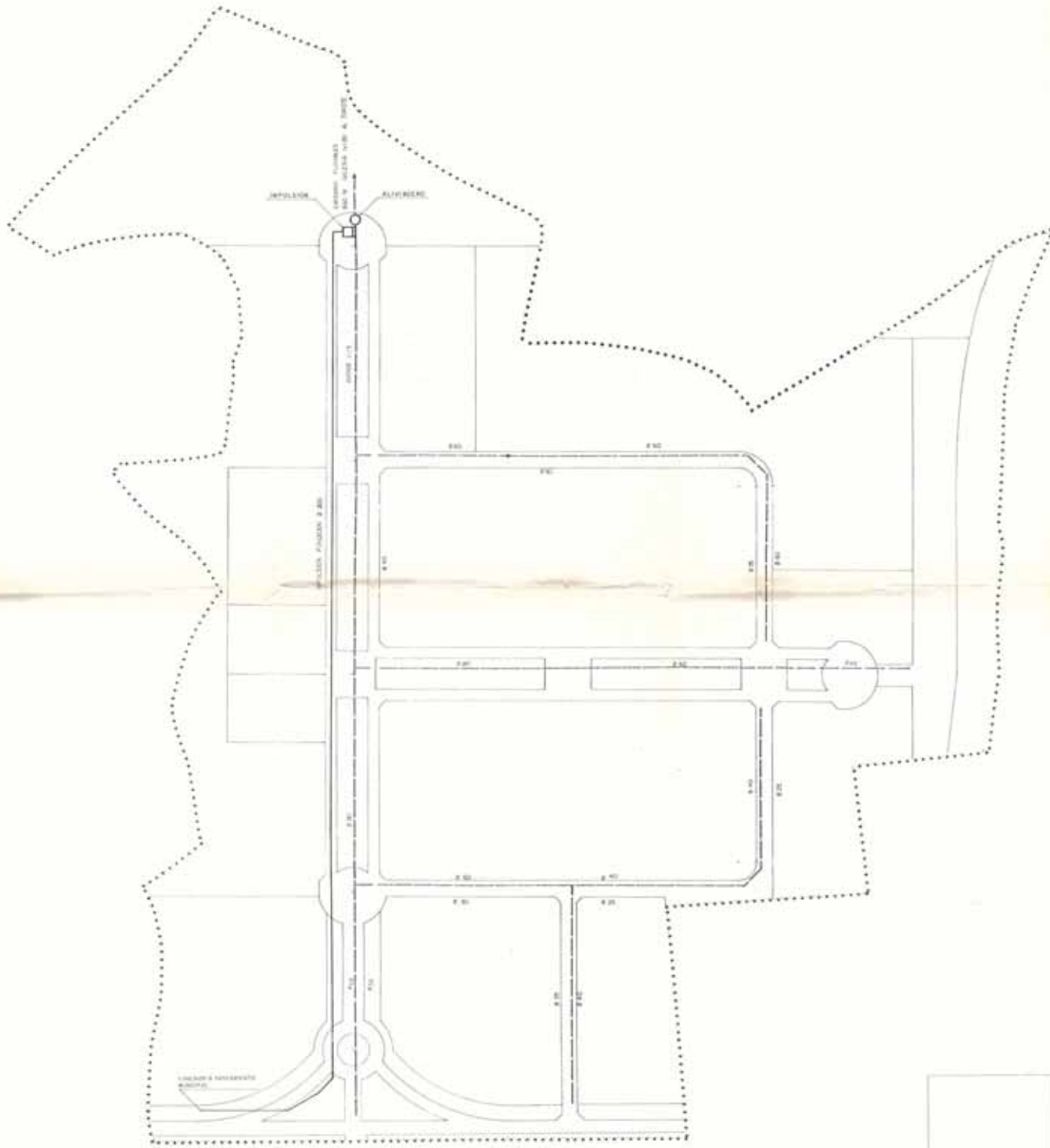
Como Apuntamiento de obra de Proyecto
 de Construcción de Abastecimiento de agua
 en el Municipio de...
 el día de fecha 27-12-20...
 Puesto de los...
 como siempre...
 EL SEÑOR...
 Comprova:
 EL ARQUITECTO...

BERNARDO YNZENGA ACHA
 MODIFICACION PLAN PARQUE AZUQUE - ALCALDIA DE HENARES MADRID

RED DE RIEGO E HIDRANTE
RED ABASTECIMIENTO DE AGUA
 P12

ESCALA GENERAL: 1:500
 ESCALA DETALLE: 1:20

[Signature]
 [Stamp]



LEYENDA:
 — IMPULSOR
 — RECORRIDO DE COLECTORES



VISADO
 21 MAR 12
 MINISTERIO DE INGENIERÍA

Conforme a lo establecido en el artículo 10 del Reglamento de Ejecución de Obras de Ingeniería Civil, se declara que el presente Proyecto cumple con lo establecido en el artículo 10 del Reglamento de Ejecución de Obras de Ingeniería Civil, y se autoriza la ejecución de las obras que en él se describen.
EL SECRETARIO GENERAL
 (Firma)
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

REDES DE SANEAMIENTO

PROYECTO: MODIFICACION PLAN PARCIAL S.O.C.I.E. 9 - CALLE DE MENARES MADRID

FECHA: 11/03/00

ESCALA: 1:200

PROYECTISTA: (Firma)

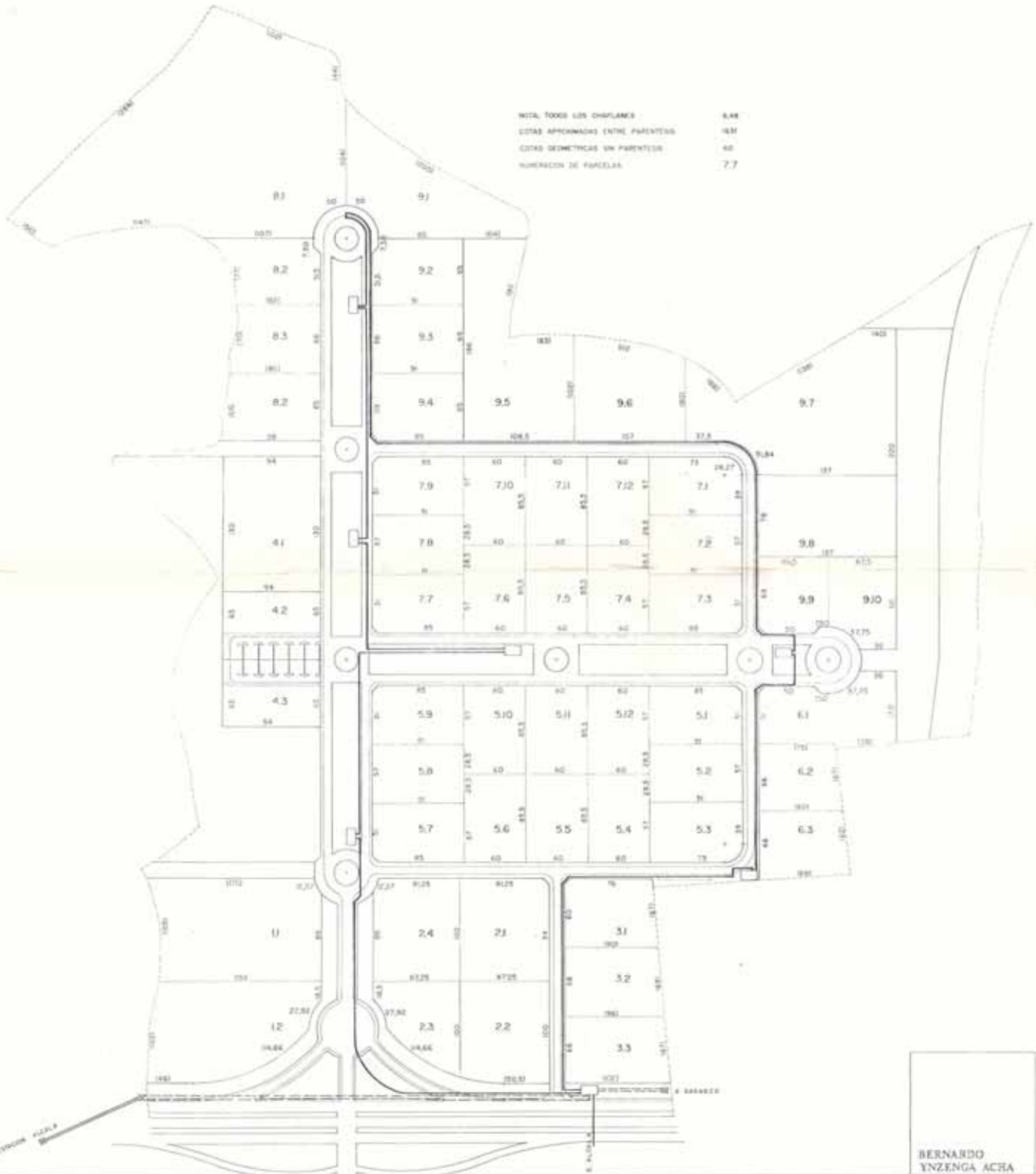
REVISADO: (Firma)

APROBADO: (Firma)

PROYECTO: P13

BERNARDO YNZENGA ACHA

SECRETARÍA GENERAL DE INGENIERÍA



NOTA: TODOS LOS CHAPLANES = 6.48
 COTAS APROXIMADAS ENTRE PARENTESIS = 6.81
 COTAS GEOMETRICAS SIN PARENTESIS = 4.0
 NUMERACION DE FASELAS = 7.7

SIMBOLOGIA
 --- HD DE MESA TORNERO (Subterráneo)
 --- HD DE ENLACE (Subterráneo)
 --- HD DE ENLACE (Aéreo)
 □ ZONA DE TRANSFORMACION
 ⊗ PUNTO



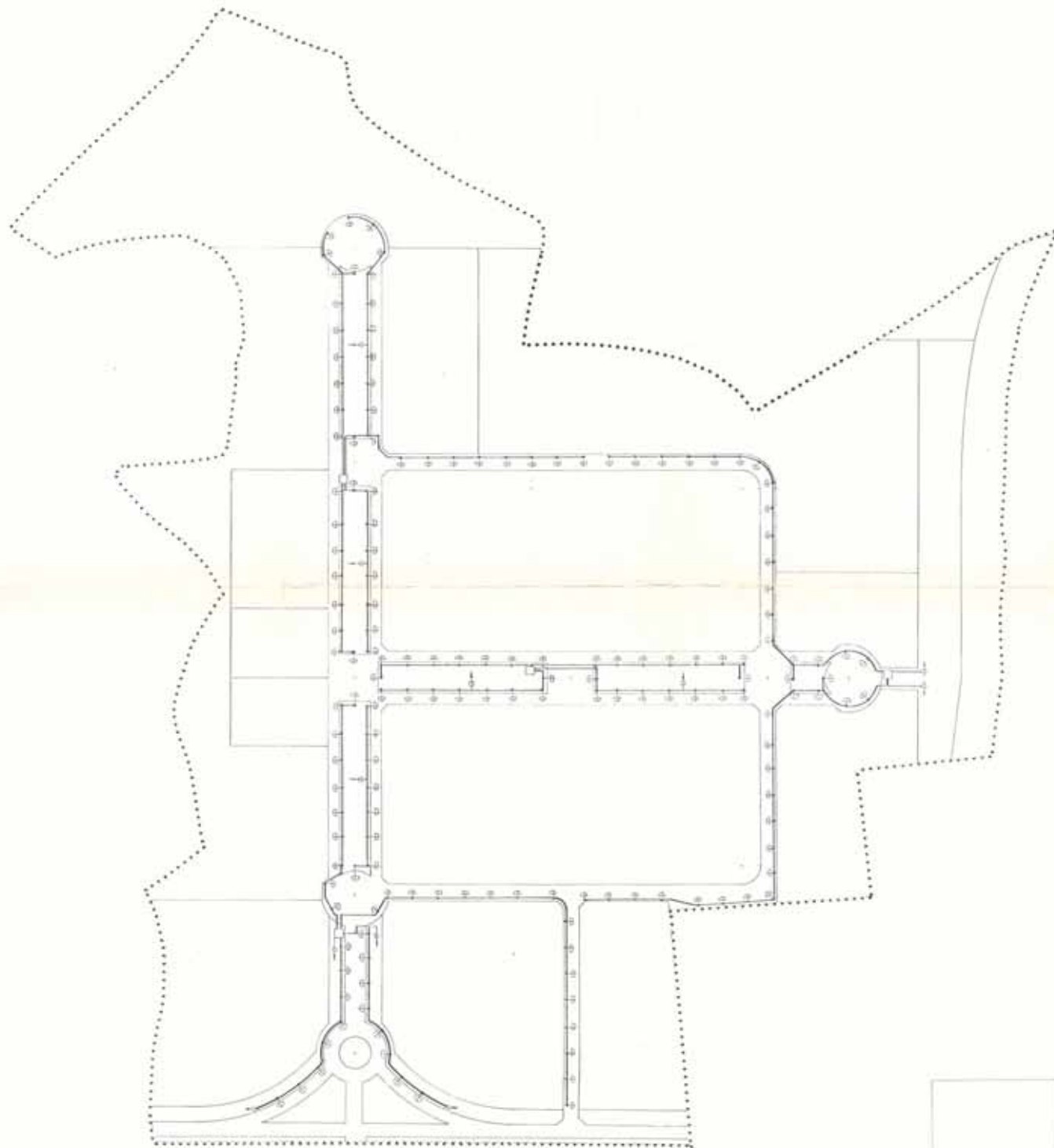
VISADO
 2 MAR 2
 DIRECCION DE REGULACION
 DE TRABAJO URBANO

Centro Registral de Pinar del Rio
 (Comité Registral) que se corresponde con
 el Aprobado (Inscripcion) en su libro por
 fecha de fecha 25-12-75 con el
 numero de los planos de la presente en
 dicho libro de plan. Se inscriben en
EL REGISTRO GENERAL
 Contado:
EL ARQUITECTO MUNICIPAL

BERNARDO YNZENGA ACRA

HD DE MEDIA TENSION
 VARIACION BARRIO A ESCALA A OBRERA
 ESCALA NUMER. 1:2000 ESCALA GRAFICA 1:2000
 PROYECTISTA: *[Signature]*
 MODIFICACION PLAN PARCIAL ACQUE S ALCALA DE HENARES MADRID
P14

LEY 10.000/75



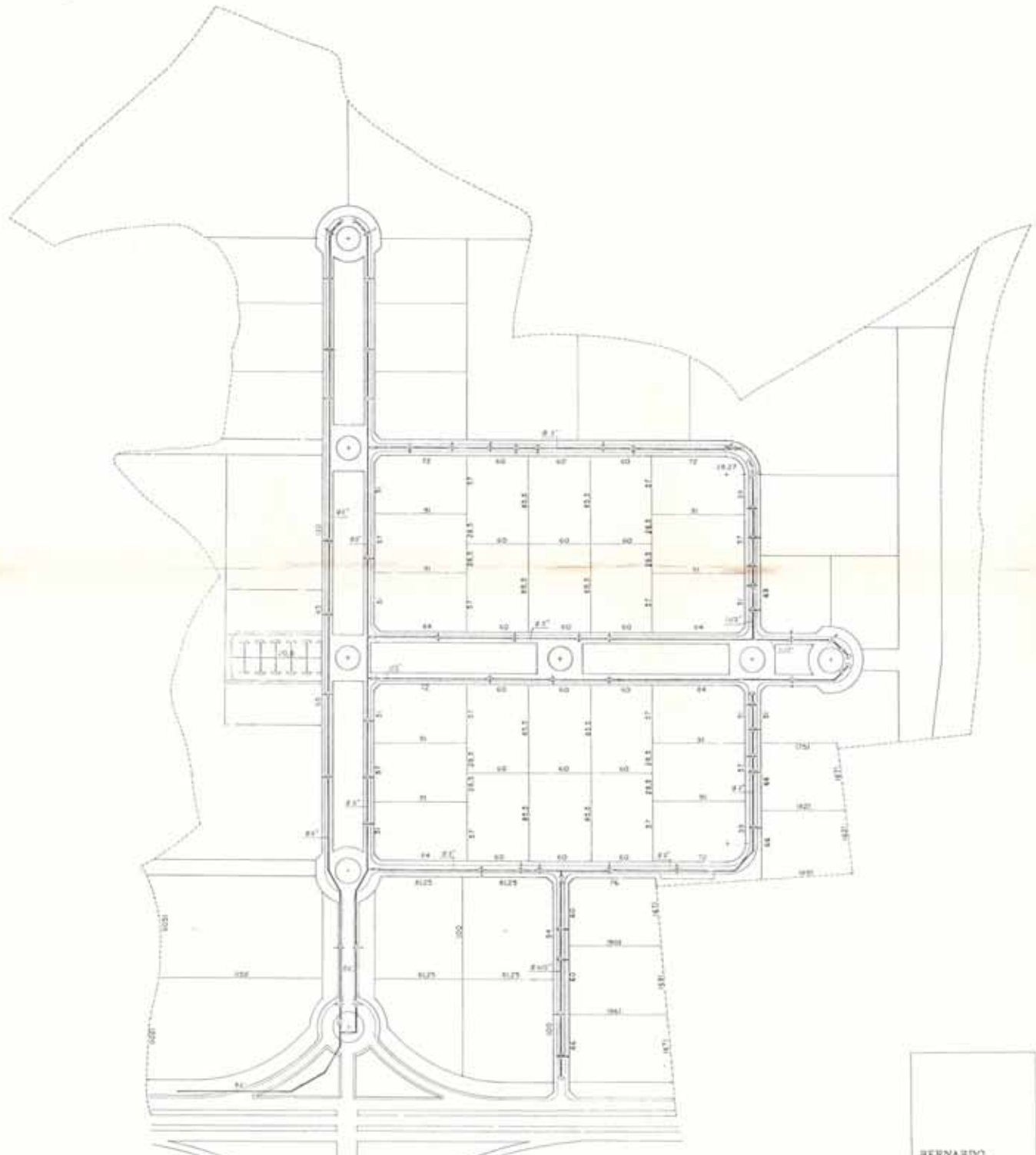
- ZIMBOLOGIA**
- CENTRO DE MANDO
 - TUBO PARA ALUMBRADO ZIMBO ALTERNATIVO
 - LAMPARAS



VISADO
 2ª FOLIA 2
 DIVISION DE ORDENAMIENTO
 DE TERRITORIO URBANO

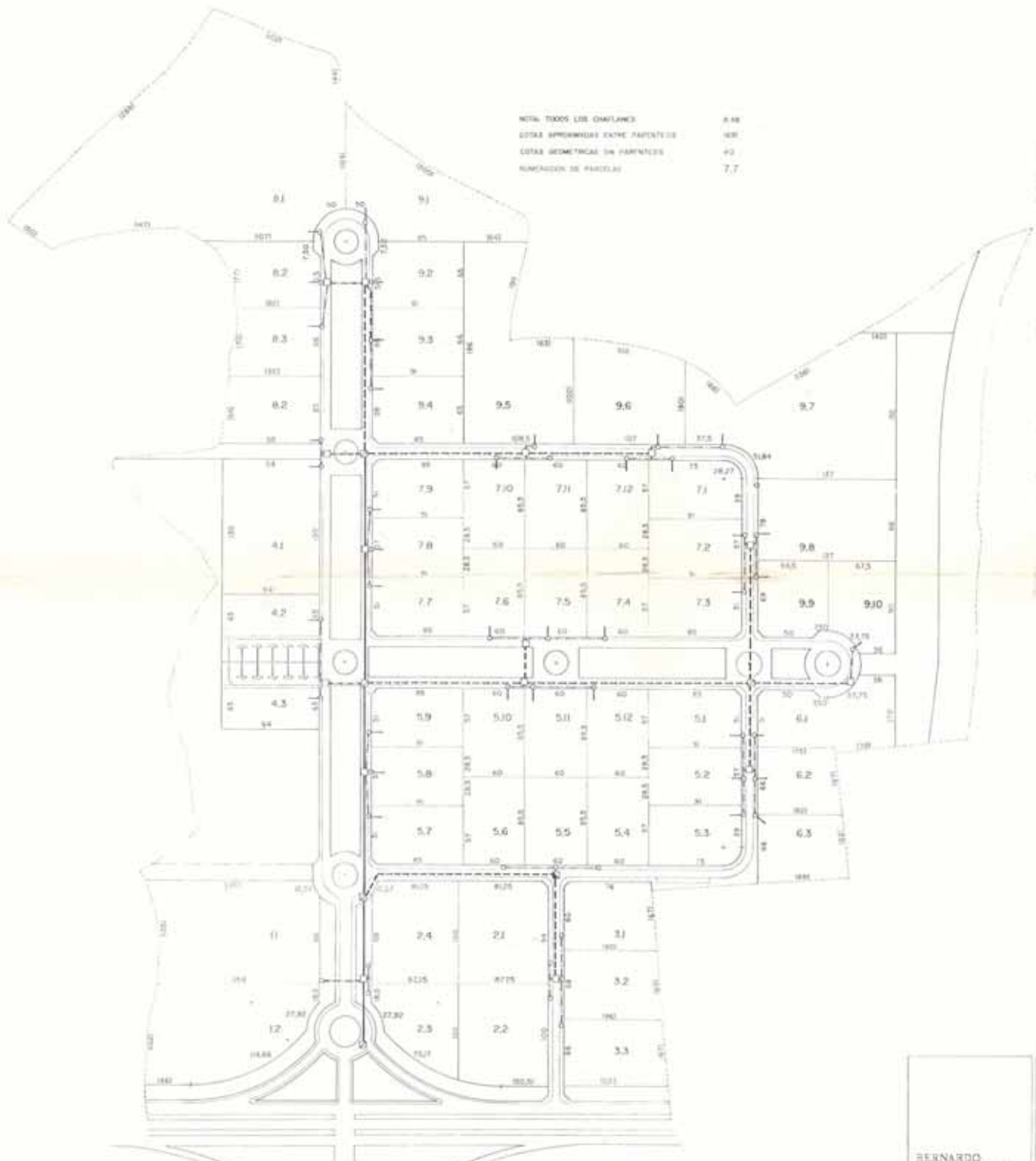
Comisión de Evaluación de Estudios de Impacto Ambiental
 Informe de Evaluación de Impacto Ambiental
 de la Propuesta de Construcción y explotación por parte de S.A. de E.S. de un sistema de alumbrado público en el ámbito de gestión de la U.T. de Madrid (Madrid).
 24 de mayo de 2010.
 Comisionado: *[Signature]*

BERNARDO YNZENGA ACHA ALUMBRADO PUBLICO	ALUMBRADO PUBLICO	P15
	ESCALA GRUPO: 1:5000 ESCALA HOJA: 1:5000	ESCALA HOJA: 1:5000



Como Aprobación al Plan de Obras
 Compañía Prolongada que se otorga de tal
 el Ayuntamiento de Madrid en sesión
 de fecha 26-12-73 y, en
 virtud de la Ley 1/1974, de
 22 de febrero, por la que se
 reorganiza el Ayuntamiento de Madrid.
EL ALCALDE GENERAL
 Carlos
 EL ALCALDE GENERAL

BERNARDO YNZENGA ACHA	CANALIZACION DE GAS NATURAL		P16
	INFORMACION <input type="checkbox"/>	ANEXO <input type="checkbox"/>	
MODIFICACION PLAN PARCIAL 1350E II - ALCALDE DE HENARES MADRID			



NOTA: TODOS LOS CANTONOS 0.48
 COTAS SUPERIORES ENTRE PARCELOS 0.00
 COTAS GEOMETRICAS EN PARTES 0.0
 NUMERACION DE PARCELAS 7.7

LEGENDA
 --- ELEVACION 0.2 10
 --- 0.2 20
 --- 0.2 30
 --- 0.2 40
 □ PROYECTO EN ORDEN 1:400
 ○ PROYECTO EN ORDEN 1:400
 ■ PROYECTO EN ORDEN 1:400
 ○ PROYECTO EN ORDEN 1:400

VISADO
 2 MAR 2012
 OFICINA DE REGISTRO DE PROPIEDAD



Este Aprobado en virtud de la Ley de
 Control Suburbano que establece la ley
 de Aprobación de Planes Urbanos en el
 caso de los lotes 1.1-12-7.7 y 1.1-12-7.8
 inscritos en la matriculación de parcelas
 como terrenos urbanos.
 El Sr. *[Firma]*
 Director
 El Sr. *[Firma]*

BERNARDO
 VZENZAGA ACEA

MODIFICACION PLAN PARCIAL AGUJE 9 ALCALA DE HENARES MADRID

CONSULTAS TELEFONICAS P17

INFORMACION DE: NOMBRE DE: C/AVDA DE: A DISTANCIA DE:

FECHA ORIGINAL: 12/08/00 FECHA GRABADA: 20/02/12

INGENIERO: *[Firma]* PROYECTO:

