



**MODIFICACION PLAN PARCIAL AZQUE II  
ALCALA DE HENARES**

**NORMAS Y ORDENANZAS**



ALCALA DE HENARES  
SECRETARÍA DE URBANISMO

PARQUE EMPRESARIAL DE ALCALA DE HENARES S.A.

Dr. Arquitecto: Bernardo Ynzenga Acha

Madrid, febrero 1.991

**NORMAS Y ORDENANZAS****ÍNDICE**

TÍTULO PRIMERO. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS. ....	11
Artículo 1. Objeto y Ámbito territorial .....	11
Artículo 2. Relación con el Planeamiento Superior .....	11
Artículo 3. Vigencia y Obligatoriedad.....	11
Artículo 4. Carácter y Sistema de Actuación. ....	11
Artículo 5. Documentación del Plan Parcial. ....	12
Artículo 6. Interpretación de los Documentos .....	12
Artículo 7. Remisión al Planeamiento General .....	13
TÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO .....	13
Artículo 8. Competencias .....	13
Artículo 9. Desarrollo: Planes Especiales; Estudios de Detalle; Proyecto Unitario. ....	14
Artículo 10. De los Estudios de Detalle .....	14
Artículo 11. De los Proyectos Unitarios.....	15
Artículo 12. Polígonos .....	15
Artículo 13. Proyecto de Urbanización.....	15
Artículo 14. Licencias.....	16
Artículo 15. Condicionantes de Otorgamiento de Licencias .....	16
TÍTULO TERCERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL .....	17
CAPÍTULO 1: ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	17
Artículo 16. Ordenación Pormenorizada: Definición .....	17
Artículo 17. Calificación del Suelo: Zonas. ....	17
Artículo 18. Asignación de Edificabilidad .....	18
Artículo 19. Definiciones Generales .....	18
Artículo 20. Definiciones Particulares .....	18
Artículo 21. Condiciones Generales .....	18
Artículo 22. Condiciones de la Ordenación .....	19
Artículo 23. Condiciones del Volumen Edificable .....	19
Artículo 24. Elementos Fijos de los Proyectos .....	22
Artículo 25. Condiciones Ambientales .....	22
Artículo 26. Relación Parcela-Edificación: Proyecto Unitario .....	22

Artículo 27. Cómputo de Edificabilidad.....	23
Artículo 28. Condiciones de las Dotaciones y Servicios del Edificio.....	23
Artículo 29. Seguridad frente a incendios.....	23
Artículo 30. Condiciones de la Urbanización.....	24
CAPÍTULO 2. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO. ....	24
Artículo 31. Condiciones Generales de los Usos.....	24
Artículo 32. Aparcamientos.....	25
CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACIÓN.....	25
Artículo 33. Parcelación.....	25
Artículo 34. Agregación de Parcelas.....	26
Artículo 35. Subdivisión de Parcelas.....	26
Artículo 36. Redefinición de Parcelario.....	26
TÍTULO CUARTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS .....	26
CAPÍTULO 1. CONDICIONES PARTICULARES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.....	26
Artículo 37. Definición y Aplicación.....	26
Artículo 38. Obras admisibles y Control de Calidad Arquitectónica .....	27
CAPÍTULO 2: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL I1, I2, I3.....	27
Artículo 39. Definición.....	27
Artículo 40. Ámbito.....	27
Artículo 41. División de niveles.....	28
Artículo 42. Condiciones de las parcelas.....	28
Artículo 42. Bis.....	28
Artículo 43. Tipología de la edificación.....	29
Artículo 44. Posición de la edificación y ocupación de la parcela.....	29
Artículo 45. Alturas.....	30
Artículo 46. Edificabilidad.....	30
Artículo 47. Requisitos de plazas de aparcamiento.....	30
Artículo 48. Usos característicos y permitidos.....	31
CAPITULO 3: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIA- MÚLTIPLE M1, M2 .....	32
Artículo 49. Definición.....	32
Artículo 50. Ámbito.....	32
Artículo 51. División de niveles.....	33
Artículo 52. Condiciones de las parcelas.....	33

Artículo 53. Tipología de edificación. ....	33
Artículo. 54. Ocupación de la parcela y posición de la edificación. ....	33
Artículo 55. Edificabilidad. ....	34
Artículo 56. Alturas y condiciones de edificación. ....	34
Artículo 57. Requisitos de plazas de aparcamiento. ....	35
Artículo 58. Usos característicos y permitidos. ....	35
Artículo 59. Condiciones adicionales de uso. ....	36
CAPITULO 4: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS COMERCIAL, C, Y SERVICIOS DE INTERES SOCIAL, S. ....	
Artículo 60. Definición. ....	37
Artículo 61. Ámbito. ....	37
Artículo 62. Condiciones de las Parcelas. ....	37
Artículo 63. Tipología de la Edificación. ....	38
Artículo 64. Posición de la Edificación en la Parcela. ....	38
Artículo 65. Edificabilidad. ....	38
Artículo 66. Alturas. ....	39
Artículo 67. Requisitos de Plazas de Aparcamiento. ....	39
Artículo 68. Zona Comercial, C. Usos Característicos Permitidos. ....	39
Artículo 69. Zona de Servicios, S. Usos característicos y Compatibles. ....	40
CAPÍTULO 5: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DEPORTIVA, D. ....	
Artículo 70. Ámbito. ....	41
Artículo 71. Ámbito. ....	41
Artículo 72. Condiciones de las parcelas. ....	41
Artículo 73. Posición de la Edificación. ....	42
Artículo 74. Edificabilidad. ....	42
Artículo 75. Alturas y condiciones de la edificación. ....	42
Artículo 76. Usos Característicos y Compatibles. ....	42
CAPÍTULO 6. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS ZONAS DE ESPACIOS LIBRES, L, SISTEMAS GENERALES G, X, Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN. ....	
Artículo 77. Definiciones y Ámbito. ....	43
Artículo 78. Edificabilidad y condiciones particulares. ....	43
Artículo 79. Usos característicos y Permitidos. ....	44

TÍTULO QUINTO: CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO, GESTIÓN Y RÉGIMEN DE SUELO. 44

Artículo 80. Cesiones: Ámbitos, y Obligaciones de Urbanización y Ejecución.....	44
Artículo 81. Sistema de Actuación .....	44
Artículo 82. Mantenimiento de la Urbanización.....	44
Artículo 83. Medidas de protección ambiental.....	45
Artículo 84. Modificación del trazado de la Colada de Montesinos. ....	46

## **TÍTULO PRIMERO. VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS.**

### **Artículo 1. Objeto y Ámbito territorial**

1. El objeto del presente Plan Parcial es el desarrollo de las determinaciones del Planeamiento reflejado en las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares, en adelante N.S., en el ámbito del polígono P.46, en adelante denominado Azque II.
2. Este Plan Parcial se ha formulado de acuerdo con las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico vigente y demás normas aplicables. Las referencias a la Ley del Suelo hechos en este Artículo y en los sucesivos lo son a la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido, aprobado por el Real Decreto 1346/76 de 9 de Abril, en adelante L.S.

### **Artículo 2. Relación con el Planeamiento Superior**

1. En todo lo que no quede expresamente reflejado en estas Normas y Ordenanzas, serán de aplicación las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias y la Legislación o Normativa cuyo rango sea superior al del Plan Parcial o las Normas Subsidiarias, en su caso.

### **Artículo 3. Vigencia y Obligatoriedad**

1. Este Plan entrará en vigor el día siguiente al de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Madrid y mantendrá su vigencia de forma indefinida, mientras no sea modificado por un Plan de igual o superior rango.
2. Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y a los particulares, con las limitaciones establecidas en el artículo 58 de la Ley del Suelo y demás disposiciones reglamentarias.
3. Con carácter excepcional podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en el Artículo 58.2 de la Ley del Suelo siempre que, cumplimentadas las determinaciones del citado Artículo, quede patente la necesidad de su implantación y su compatibilidad con la naturaleza y directrices generales de la ordenación urbana propuesta sin que, por ningún concepto puedan suponer menoscabo para la misma.

### **Artículo 4. Carácter y Sistema de Actuación.**

1. A efectos de la aplicación de la L.S. y su Reglamento de Gestión así como de la Ley 102/84 de la Comunidad Autónoma de Madrid el presente Plan Parcial se entiende de iniciativa privada. El Sistema y actuación será el de Compensación.

## **Artículo 5. Documentación del Plan Parcial.**

1. La documentación del Plan Parcial consta de los siguientes documentos:
  - Memoria informativa
  - Memoria Descriptiva y Justificativa
  - Estudio Económico Financiero y Plan de Etapas
  - Normas y Ordenanzas
  - Planos de Información
  - Planos de Proyecto
2. Todos estos documentos forman parte integrante del Plan Parcial; sus disposiciones son determinantes del mismo.

## **Artículo 6. Interpretación de los Documentos**

1. Las Ordenanzas de Edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan expresados en la Memoria.
2. El Plan Parcial presenta determinaciones con carácter vinculante y con carácter indicativo. Las primeras, vinculantes, presentan instrucciones precisas que habrán de ser atendidas en todo en los proyectos que desarrollen el Plan Parcial. Las segundas, indicativas, tienen el carácter de directriz, pudiendo como tales ser alteradas mediante demostración expresa de la conveniencia y oportunidad y de la mayor idoneidad de la solución alternativa que se adopte. De no mediar dicha demostración expresa o de no estimarse suficientes los argumentos aportados, deberán respetarse las determinaciones indicativas.
3. Salvo en los casos en que expresamente lo indican estas Normas, en orden a interpretar cualquier duda se tendrá presente la siguiente jerarquía de documentos:
  - Cuantificación en Ordenanzas.
  - Cuantificación en Memoria.
  - Referencias a edificios o elementos firmes pre-existentes.
  - Documentos gráficos, planos o esquemas.
  - Textos explicativos y descripciones en la Memoria.
4. En la interpretación de la documentación gráfica los planos de mayor escala primarán

sobre los de menor.

5. En el caso de que hubiera contradicción en un mismo plano entre la definición geométrica del trazado y las cotas que lo expresan, primará la definición geométrica, interpretando la diferencia en cotas como errata fehaciente.
6. En lo referente a infraestructuras y obras de urbanización tendrán carácter vinculante las determinaciones referentes a:
  - Trazado y tipo de viario.
  - Condiciones y características generales de las redes.

7. Tendrán carácter indicativo las referentes al desarrollo técnico específico de

- Red de abastecimiento y distribución de agua.
- Red de saneamiento.
- Red de abastecimiento y distribución de energía eléctrica
- Red de abastecimiento y distribución de gas.
- Red de telefonía.

#### **Artículo 7. Remisión al Planeamiento General**

1. A efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del municipio, estas Ordenanzas se remiten a :
  - Las de las Normas Subsidiarias vigentes.
  - Las demás Ordenanzas Municipales, que actuarán como complementarias en todos aquellos extremos no especificados por el Plan Parcial y como subsidiarias en tanto no se contradigan con el Plan Parcial.
2. En lo sucesivo, tanto la referencia a las Normas Subsidiarias como a las Ordenanzas quedará identificada por la sigla N.S.

### **TÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

#### **Artículo 8. Competencias**

1. La redacción del presente Plan Parcial corresponde a los particulares que ostentan la representación de la propiedad del suelo. Su tramitación corresponde al Ayuntamiento y la Comunidad Autónoma.



2. Al Gobierno Central, a la Comunidad Autónoma y al Ayuntamiento les corresponde la ejecución de los elementos de Sistemas Generales y dotaciones de acuerdo con sus atribuciones respectivas y con las precisiones recogidas al efecto en las Normas Subsidiarias y en el Plan de Etapas y Estudio Económico Financiero del presente Plan Parcial.

### **Artículo 9. Desarrollo: Planes Especiales; Estudios de Detalle; Proyecto Unitario.**

1. Al objeto de complementar, detallar o completar determinaciones de este Plan Parcial podrán formularse Estudios de Detalle ajustados a alguna de las finalidades establecidas en el Artículo 14 L.S. La delimitación y alcance de los mismos se atenderá en lo general a lo dispuesto en el Artículo 10 de estas Normas, y en lo particular a lo indicado para ciertos ámbitos en el Artículo 4 de estas Normas.
2. En determinados ámbitos y circunstancias, el Plan Parcial establece la posibilidad u obligación de Proyecto Unitario indicando que las correspondientes obras de nueva planta deberán ejecutar un solo Proyecto Básico para la totalidad del ámbito.

Las obras podrán también realizarse mediante proyectos independientes para cada parte si previamente se redacta y aprueba Estudio de Detalle para todo el ámbito. El Estudio de Detalle, además de sus contenidos propios, deberá incluir determinaciones que aseguren la coherencia formal y el adecuado tratamiento arquitectónico a que deben ajustarse los proyectos ulteriores.

### **Artículo 10. De los Estudios de Detalle**

1. Las condiciones de posición y ocupación de la edificación y de las áreas libres privadas fijadas por el Plan Parcial podrán variarse mediante Estudio de Detalle, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
  - No estar explícitamente prohibida por el Plan Parcial la redacción de Estudio de Detalle.
  - Se respeten los condicionantes explícitos vinculantes que hubieran sido fijados por el Plan Parcial para el ámbito correspondiente.
  - Incluir un ámbito que abarque una o más manzanas enteras o una o más Unidades completas (tal como quedan definidas en el Artículo 17 de estas Normas).
  - No suponer variación en las condiciones de edificabilidad total y por usos, ni en el régimen de usos ni en el número de viviendas.
  - No incrementar el número de plantas ni la altura de la edificación.
  - No alterar la disposición, carácter, forma o superficie de los espacios libres

públicos, ni privados vinculantes, ni de las áreas dotacionales señaladas por el Plan Parcial, pudiendo por el contrario ampliarlas en superficie sin incrementar su edificabilidad.

- No suponer la apertura de viario público no previsto en el Plan Parcial.
2. Deberán además cumplir las limitaciones e instrucciones adicionales fijadas para los Estudios de Detalle en las Condiciones Particulares de Zona de estas Normas.
  3. Será de aplicación en todo caso lo indicado por el Artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

### **Artículo 11. De los Proyectos Unitarios**

1. Las condiciones de posición y ocupación de la edificación y de las áreas libres privadas indicativas fijadas por el Plan Parcial podrán variarse mediante proyecto unitario, tal como queda definido en el Artículo 9.2 de estas Normas, siempre que su contenido cumpla en lo general las condiciones fijadas en el Artículo 10, precedente, para los Estudios de Detalle y en lo particular lo indicado para ciertos ámbitos en el Título 4 de estas Normas.
2. La memoria de los Proyectos Unitarios incluirá una comparación expresa entre la solución propuesta y la fijada por el Plan Parcial demostrando el cumplimiento de lo especificado en el mencionado Artículo 10, precedente.

### **Artículo 12. Polígonos**

1. El Plan Parcial propone el desarrollo del Sector como un único polígono.

### **Artículo 13. Proyecto de Urbanización**

1. La ejecución de cualquiera de las obras de infraestructura previstas en el Plan requerirá la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización.
2. El Proyecto podrá subdividirse en fases siempre que cada fase prevea, caso de ser ejecutada independientemente, su forma de conexión, y las determinaciones necesarias para el adecuado enganche de las fases sucesivas.
3. La conclusión de las obras correspondientes a una fase conferirá a los terrenos en ella incluidos el carácter de solar a efectos del otorgamiento de Licencias.
4. El diseño de viario en el proyecto de urbanización tendrá en cuenta la jerarquización viaria señalada en el plano P.9 y cumplirá las condiciones de diseño especificadas en

el Anexo 2 de las Normas Subsidiarias en lo que sea de aplicación.

#### **Artículo 14. Licencias**

1. Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a previa licencia municipal conforme al régimen previsto en los Artículos 178 y siguientes de la L.S.
2. La documentación, contenido y tramitación, así como otras certificaciones, se atenderán a lo dispuesto en los textos citados, en la Ley de Bases del Régimen Local y en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias.

#### **Artículo 15. Condicionantes de Otorgamiento de Licencias**

1. El ejercicio de la facultad de edificación quedará regulado por lo dispuesto en los Artículos 39 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y en las Normas de las N.S.
2. A estos efectos tendrán la consideración de solares aquellas parcelas que estén emplazadas en ámbitos cuya fase de urbanización ya hubiere sido ejecutada o que, alternativamente, reúnan los siguientes requisitos:
  - Estar emplazada con frente a una vía urbana que tenga pavimentadas las calzadas y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, saneamiento conectado con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
  - Que, aun careciendo de alguno o todos los anteriores requisitos, se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización con los servicios mínimos precedentes conforme a un proyecto de obras aprobado por el Excmo. Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo anterior.
  - Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marcan las Normas Subsidiarias o el presente Plan Parcial.
3. Podrá otorgarse la licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización cuando se garanticen la materialización de las alineaciones y rasantes y la ejecución simultánea de la urbanización. Ello se remitirá al procedimiento del Artículo 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

## **TÍTULO TERCERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

### **CAPÍTULO 1: ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

#### **Artículo 16. Ordenación Pormenorizada: Definición**

1. A efectos de lo prescrito en el Artículo 13 de la L.S., el Plan establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad, mediante la técnica de: calificación del suelo; asignación de edificabilidad; y, ordenación de volúmenes.
2. La ordenación pormenorizada de un terreno es la que resulte de la aplicación simultánea de estas tres condicionantes, primando la más restrictiva en case, de diferencias.

#### **Artículo 17. Calificación del Suelo: Zonas.**

1. El Plan realiza la calificación del suelo dividiéndolo en zonas.
2. El Plan califica como zonas para usos dotacionales aquellos suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos del planeamiento en materia de viabilidad y espacios libres de equipamientos y servicios, sean públicos o privados.
3. El Plan califica como zonas para usos no dotacionales los demás suelos en los que los particulares. De acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y de edificación y tras desglosar las superficies dotacionales, pueden ejercer sus facultades dominicales.
4. Se entiende por "zona" el ámbito, continuo o discontinuo, en que rige una misma ordenanza y que, en consecuencia, está sometido a un mismo régimen.
5. El ámbito cubierto por el Plan Parcial se ha dividido en Zonas identificadas en los planos de proyecto con las siglas que a continuación se expresan:

- Industrial (Niveles 1, 2, 3) ..... 1, I 2, I 3.
- Industrial Múltiple (Niveles 1, 2) ..... M 1, M 2
- Comercial ..... C
- Servicios ..... S
- Deportivo ..... D
- Espacios Libres ..... L
- Sistemas Generales ..... X G
- Servicios infraestructuras ..... X
- Viario Local ..... sin sigla propia

### **Artículo 18. Asignación de Edificabilidad**

1. Las condiciones particulares de estas Normas fijan la edificabilidad de un área mediante, según sea el caso:
  - Índices de edificabilidad, expresada en metros cuadrados o cúbicos, construidos por metro cuadrado de suelo.
  - Valores absolutos.
  
2. Conforme a la forma en que se haya definido la edificabilidad máxima de un área será:
  - La resultante de multiplicar su superficie por el índice correspondiente.
  - La expresada por el valor correspondiente.
  
3. Cuando a un área se le asignen valores o límites de edificabilidad diferenciados por uso, deberán respetarse separadamente cada uno de esos límites.
  
4. El Proyecto de Parcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en metros cuadrados o cúbicos construidos totales y por uso.
  
5. Si, para la aplicación de otras normativas que pudieran ser aplicables, fuese necesario aplicar límites de edificabilidad expresados en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, se entenderá que cada metro cuadrado autorizado en el presente Plan Parcial equivale a 4,5 metros cúbicos autorizados y que deberían respetarse tanto la limitación en volumen derivada de aquella normativa como la limitación superficie derivada de este Plan Parcial.

### **Artículo 19. Definiciones Generales**

1. En el ámbito del Plan Parcial regirán como definiciones generales, las recogidas en las N.S.

### **Artículo 20. Definiciones Particulares**

En el ámbito del Plan Parcial serán de aplicación las Definiciones Particulares de las N.S. ampliadas o complementadas con las expresadas en estas Normas. En caso de conflicto o contradicción primarán las de las N.S.

### **Artículo 21. Condiciones Generales**

En el ámbito del Plan Parcial serán de plena aplicación las condiciones establecidas por las N.S. con las mayores exigencias o precisiones que se establecen en el presente capítulo.

### **Artículo 22. Condiciones de la Ordenación**

Además de las prescripciones de las N.S. regirán las siguientes condiciones y definiciones:

1. Unidad de zona: todo fragmento de zona delimitado por un polígono cerrado. Los límites de las unidades de zona estarán constituidos por tanto por: límites del sector, viario, líneas de cambio de zona. Podrán identificarse singularmente mediante números o subíndices y establecerse condiciones específicas para cada una de ellas.
2. Linderos en parcelas especiales: en parcelas de esquina se entiende como frente su dimensión menor y como fondo el lindero opuesto.
3. Envoltente de alineaciones: se denomina envoltente de alineaciones la superficie formada en cada manzana por la cota que sea más alta, en cada punto, de las superficies regladas formadas por el deslizamiento de rectas a lo largo de las rasantes en los pares de alineaciones exteriores opuestas.
4. Rasante del terreno: a efectos de la aplicación de las limitaciones de altura de las N.S. y demás casos en que fuera de aplicación, se entiende por rasante del terreno la cota altimétrica de terminación de las superficies no ocupadas por edificación conforme queden definidas en el proyecto de edificación de cada parcela. La rasante del terreno deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - No estar en ningún punto por encima de más diez grados sexagesimales (+10) o por debajo de menos diez grados sexagesimales (-10) respecto a la alineación más próxima que le hiciera frente; a estos efectos el ángulo e que se sitúa un punto se medirá en el plano vertical perpendicular a la alineación exterior.
  - Mantenerse en cada punto un nivel que puede variar entre tres metros por encima y dos metros por debajo de la envoltente de alineaciones.

### **Artículo 23. Condiciones del Volumen Edificable**

Además de las prescripciones de las N.S. regirán las siguientes condiciones y definiciones adicionales.

1. Cómputo de superficie construida: Se computará conforme establecen las N.S.

excluyendo la superficie bajo cubierta siempre que tenga una altura menor a 1.50.

2. Altura de la edificación: Se entenderá medida desde la rasante de terreno.
3. Cómputo de la altura de la edificación; Se realizará desde la rasante del terreno.
4. Cubiertas de la edificación: Con carácter general la inclinación de las vertientes de cubiertas no podrán sobrepasar una inclinación de treinta grados sexagesimales (30º) respecto a la línea de cornisa de la planta cubierta salvo que las ordenanzas particulares impusiesen mayores limitaciones. El origen o arista inferior de la cubierta podrá como máximo situarse a un metro por encima de la línea de cornisa de la planta a la que cubra.
5. Plantas: Las definiciones de planta sótano, semisótano y baja se entenderán referidas a la rasante del terreno.
6. Edificabilidad bajo cubierta: La superficie ocupable bajo cubierta no computará a efectos del número de plantas pero sí a efectos de edificabilidad conforme al punto 1 de este Artículo.
7. Cuerpos volados cerrados: No se permitirán cuerpos volados que sobrepasen los retranqueos mínimos a linderos.
8. Línea de Fachada: Línea correspondiente a la proyección vertical de la superficie de fachada.
9. Línea de Edificación Vinculante: Cuando el Plan Parcial en sus Planos o Normas o los Estudios de Detalle señalan línea de edificación vinculante, el plano de fachada debe situarse en ella en al menos tres cuartas partes de su longitud. Las diferencias entre plano de fachada y línea de edificación vinculante sólo podrán deberse a : retranqueos parciales; cortes en la edificación, definidos en el punto 10 de este Artículo; patios abiertos a fachada cuyo fondo no exceda a seis metros, ciñéndose en lo demás a las N.S. y los Estudios de Detalle.
10. Líneas de Edificación Indicativas: En determinados casos las Normas, los Planos de Ordenación Pormenorizada o los Estudios de Detalle pueden señalar líneas de edificación indicativas, con el alcance descrito en el Artículo 6.2 de estas Normas. En los casos en los que el Plan Parcial no señala expresamente líneas de edificación, vinculantes o indicativas, se entenderán como líneas de edificación indicativa:

- Una línea paralela a la alineación exterior, situada a la separación mínima al frente de parcela que hubiera sido fijada por estas Normas para la zona correspondiente.
- El límite interior del área de Movimiento, si hubiera sido fijado expresamente.

11. Cortes en la Edificación: Se considera corte de la edificación una discontinuidad entre cuerpos edificados que por sus características no puede quedar sujeta a las reglas de separación de bloques, sino al régimen de patios. Estarán sujetas al siguiente régimen:

- Sólo podrán darse cortes cuando los cuerpos de edificación situados a cada lado correspondan a un mismo proyecto.
- Podrán empezar a nivel del terreno o a nivel de cualquiera de los pisos.
- La anchura y altura de los cortes se medirán conforme, y estarán sujetas a, lo establecido para patios por las N.S. u ordenanzas de aplicación. La anchura no podrá ser inferior a tres metros ni superior a seis y medio.
- La longitud o segunda dimensión en planta se medirá por la dimensión del solape de los elementos de edificación enfrentados a ambos lados del corte.
- La posibilidad de utilización de los cortes para iluminación y ventilación de estancias, piezas habitables o escaleras, será la establecida para partidos de parcela por las N.S. o normativa aplicable, tomando como dimensiones en planta las definidas en los dos epígrafes precedentes.
- La iluminación o ventilación obtenida para estancias que abran a cortes no confieren a la vivienda o local el carácter de exteriores.
- No podrán ubicarse en los cortes vías rodadas, pero sí sendas peatonales, y accesos para vehículos de emergencia si su anchura es igual o superior a cinco metros.

12. Pasos en la Edificación: Se podrá interrumpir la edificación con pasos que afecten como máximo a la Planta naja y primera, pero sin alcanzar a la totalidad de la altura. Su anchura no podrá ser inferior a 3 metros. Si tuvieran 5 o más metros de anchura podrán servir para permitir el acceso de vehículos



de emergencia. La posibilidad de utilización de los pasos para iluminación y ventilación será la establecida para patios por las N.S. o normativa aplicable considerando que las dimensiones a aplicar fueran:

- Anchura: la del paso.
- Longitud: la dimensión del solape de los paramentos enfrentados a ambos lados del corte.
- Altura: el doble de la altura libre del corte.

13. Construcciones por encima de la altura: Sólo se permitirán las correspondientes instalaciones comunes del edificio o las que viniesen impuestas por las condiciones tecnológicas específicas de la actividad albergada, en cuyo caso los proyectos contendrán justificación expresa al respecto.

#### **Artículo 24. Elementos Fijos de los Proyectos**

1. Los proyectos de edificación deberán respetar los elementos fijos que, a tal efecto, hubiesen sido señalados por el Proyecto de Urbanización, conforme a lo dispuesto en el Artículo 31.1 de estas Normas.

#### **Artículo 25. Condiciones Ambientales**

1. Serán de aplicación las condiciones fijadas por las N.S. y la normativa sectorial aplicable a las distintas infraestructuras y servicios.
2. El Proyecto de Urbanización podrá incluir Normativa Complementaria que detalle condiciones ambientales relacionadas con las infraestructuras por él abordadas que habrían de ser atendidas en la ejecución de la edificación y/o sus instalaciones.

#### **Artículo 26. Relación Parcela-Edificación: Proyecto Unitario**

1. En determinados casos señalados expresamente por el Plan Parcial, la edificación de cada parcela se debe realizar mediante proyecto unitario.
2. El proyecto unitario podrá prever la edificación por fases, en cuyo caso deberá especificar:
  - El tratamiento que habrá de darse a las superficies a ocupar por las fases posteriores a la primera en tanto no se lleven a cabo dichas fases.
  - El tratamiento de las superficies o elementos de edificación a los que se proyecta adosar edificaciones de fases sucesivas.

3. Una vez ejecutada una fase podrán presentarse reformados de proyecto de las fases sucesivas.

### **Artículo 27. Cómputo de Edificabilidad**

1. En el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en las N.S. con las mayores precisiones expresadas en los siguientes puntos.
2. En terrazas y cuerpos volados no computará la superficie ocupada por jardineras cuyo tamaño y diseño impidan el uso para otro objeto que no sea el de su plantación.
3. No se computará la superficie ocupada para la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas por estas ordenanzas.

### **Artículo 28. Condiciones de las Dotaciones y Servicios del Edificio.**

Será de obligado cumplimiento lo establecido en las N.S. con las siguientes condiciones adicionales:

1. Dotación de Agua Potable: Todo edificio deberá de disponer en su interior de servicio de agua corriente potable con una dotación mínima diaria equivalente a cien litros por día por cada 50 m<sup>2</sup> de edificación.
2. Reserva de Plazas de Aparcamiento para Minusválidos: Los proyectos de edificación en cada parcela se reservarán al menos un 2% de las plazas para el uso exclusivo de minusválidos (dimensión mínima 3.50x4.50).
3. Residuos Sólidos: En la edificación de vivienda colectiva y en la no residencial deberán preverse cuartos o depósitos de residuos sólidos en las debidas condiciones de ventilación y las siguientes condiciones:
  - Capacidad mínima de 10 litros cada 100 m<sup>2</sup> de edificación y capacidad adicional de 1 litro cada 100 m<sup>2</sup> de parcela no edificada.
  - Protegido de vistas desde la vía pública pero fácilmente accesible a los servicios de recogida.

### **Artículo 29. Seguridad frente a incendios**

1. La edificación y el acondicionamiento de las áreas ajardinadas se dispondrá de tal forma que permita la aproximación de un vehículo de bomberos a al menos tres metros

de distancia de todas las fachadas exteriores.

2. Si existen elementos construidos bajo la rasante del espacio de maniobra de aproximación, su estructura se proyectará considerando las sobrecargas del vehículo para extinción de incendios.

### **Artículo 30. Condiciones de la Urbanización.**

Con sujeción a lo establecido en las Normas Subsidiarias y dentro de lo fijado por los Artículos 6 y 13 de estas Normas, el Proyecto de Urbanización desarrollará fielmente el contenido del Plan Parcial con sujeción a lo establecido al efecto por el Reglamento de Planeamiento y por las N.S. Cumplirá además las siguientes precisiones adicionales:

1. Viario: incluirá previsiones para la compatibilización de las conducciones bajo aceras de las distintas conducciones.
2. Aparcamiento en vía pública: preverá al menos un 2% redondeando a mayores de plazas para minusválidos, de conformidad con lo establecido por el Reglamento de Planeamiento.
3. Recogida de residuos sólidos: fijará las condiciones específicas de diseño a que habrán de ceñirse los depósitos a que hace referencia el Art. 28.4 de estas Normas.
4. Señalización: Podrá establecer las condiciones específicas de diseño que habrá de adecuarse la construcción de los elementos fijos y móviles de señalización incluyendo:
  - Señalización vertical viaria
  - Señalización horizontal viaria
  - Mobiliario urbano.
5. Elementos Tipo: El proyecto de urbanización podrá además establecer condicionantes o diseños-tipo para elementos de construcción privada tales como vallas, dispositivos de recogida de basuras, con especial incidencia en la escena urbana pública pese a ser de construcción privada.

## **CAPÍTULO 2. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO.**

### **Artículo 31. Condiciones Generales de los Usos.**

1. En el ámbito del Plan Parcial serán de aplicación las condiciones generales de los usos incorporados en las Normas Subsidiarias con las mayores precisiones establecidas en estas Normas.

2. Los conceptos, definiciones y compatibilidades de los usos se remiten a lo dispuesto al efecto en las N.S. con las matizaciones que se fijan en las condiciones particulares de este Plan Parcial.
3. Por su adecuación a cada zona y según los objetivos de la Ordenación, los usos se dividen en característicos y compatibles permitidos, e incompatibles. Se consideran incompatibles y por tanto no permitidos, los usos no expresamente referenciados en las condiciones de la Zona.
4. En cualquier caso se estará a lo que disponga la Normativa sectorial aplicable a cada uso.

### **Artículo 32. Aparcamientos.**

1. En aquellas zonas o áreas en las que el Plan Parcial estableciese obligaciones de aparcamiento superiores a las fijadas por las N.S. serán de aplicación las obligaciones fijadas por el P.P.
2. Las superficies destinadas a aparcamiento sobre rasante deberán interrumpirse con superficies de ajardinamiento, alcorques o arbolado, a razón de, como mínimo, 1,0 m<sup>2</sup> por plaza.

## **CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACIÓN.**

### **Artículo 33. Parcelación.**

1. La parcelación del Plan Parcial supone la aprobación simultánea de la parcelación en él definida, sin perjuicio de que para su materialización total o parcial deba tramitarse el proyecto correspondiente.
2. El Proyecto de Parcelación deberá precisar la superficie, edificabilidad y ocupación máxima de cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de edificabilidad y ocupación fijados por el Plan Parcial.
3. Los Proyectos de Parcelación podrán tener como ámbito:
  - Una o más parcelas cuyos límites coincidan con los fijados en este Plan Parcial.
  - Los que resulten de la aplicación del Artículo 36 de estas Normas.

#### **Artículo 34. Agregación de Parcelas.**

1. Como el Plan Parcial no establece parcelas máximas podrán agregarse parcelas adyacentes, siempre que:
  - La parcela agregada tenga como límites de edificabilidad y ocupación los resultantes de sumar los de las parcelas que en ella se agregan.
  - La parcela resultante tenga forma rectangular; salvo en chaflanes o líneas correspondientes a límites del polígono.
2. Podrán agregarse parcelas pertenecientes a el mismo tipo de zona, sea cual sea el Nivel fijado en el Plan Parcial siempre que se respete lo estipulado en el punto 1 precedente.

#### **Artículo 35. Subdivisión de Parcelas.**

1. Por la definición del Plan Parcial o por las agregaciones permitidas en el Artículo 34 de estas Normas, pueden darse parcelas cuya superficie exceda a la de dos o más parcelas mínimas. En estos casos podrá realizarse su subdivisión siempre que se cumplan las condiciones correspondientes de aplicación a cada parcela resultante.

#### **Artículo 36. Redefinición de Parcelario.**

1. Además de las agregaciones y subdivisiones a que hacen referencia los Artículos 34 y 35, los proyectos de parcelación tendrán libertad de redefinir el parcelario con sujeción en todo caso a las condicionantes fijadas en estas Normas y siempre que el ámbito redefinido ocupe la totalidad de una o más unidades de zona o de las partes de las mismas para que no se hubiera tramitado previamente proyecto de parcelación.

### **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 Excmo. 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 Excmo. 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.**

1. 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.**

1. 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 <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>.

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 %	<b><u>65 %</u></b>

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.**

1. 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o 2.385 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Nivel 2: 0,58 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o 2.610 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Nivel 3: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o 2.925 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **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.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, situaciones 2 y 3.
  
  - Cultural: locales destinados a enseñanza e investigación.
    - Categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, situaciones 2 y 3.
  
  - Sanitario: clínicas y consultas veterinarias.
    - Categorías 1.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, 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.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, 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 <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o 2.700m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Nivel 2: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o 3.150m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

#### **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.<sup>a</sup>, situación 4.
3. Usos permitidos: los señalados a continuación en las categorías y situaciones que para cada uno se expresan:
  - Industria:
    - Categoría 2.<sup>a</sup>, situación 2.
    - Categoría 3.<sup>a</sup>, situación 3.
    - Categoría 4.<sup>a</sup>, situación 4.
    - Categoría 5.<sup>a</sup>, situaciones 2 y 3.
  - Comercial:
    - Categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, 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 <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>
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 m<sup>2</sup>. 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.

- **Garaje – 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 en 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 m<sup>2</sup>
- -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 m<sup>2</sup>.
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 m<sup>2</sup> 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.

### **TÍTULO QUINTO: CONDICIONES PARTICULARES DE DESARROLLO, GESTIÓN Y RÉGIMEN DE SUELO.**

#### **Artículo 80. Cesiones: Ámbitos, y Obligaciones de Urbanización y Ejecución**

1. Serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos correspondientes a:
  - Viario Local, L.
  - Comercio, Social y Deportivo, C, S, D.
  - Sistemas Generales, X, G.
2. Los terrenos correspondientes a la cesión de aprovechamiento lucrativo se fijarán en el Proyecto de Compensación para el que el señalamiento que se incluye en el Plan Parcial tendrá carácter de directriz.
3. Todos los terrenos se cederán debidamente urbanizados.
4. Los espacios libres se cederán con sus obras totalmente ejecutadas. En los demás casos la ejecución interior no correrá a cargo de los promotores.

#### **Artículo 81. Sistema de Actuación**

1. El Sistema de Actuación del Plan Parcial será el de Compensación.

#### **Artículo 82. Mantenimiento de la Urbanización**

A tenor de lo autorizado por el Reglamento de Gestión Urbanística, se constituirá por los propietarios una Entidad Urbanística Colaboradora para la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones o instalaciones de los servicios públicos, hasta su recepción definitiva o hasta un plazo máximo de dos años tras la recepción de las obras de urbanización correspondientes.

Entre tanto se constituye la Entidad Urbanística Colaboradora las funciones correspondientes serán ejercidas por los promotores del Plan Parcial que están facultados, en función del Artículo 14 del Reglamento de Gestión y cuando se trate de servicios susceptibles de aprovechamiento individualizado, para imponer y recaudar de los propietarios de terrenos las contraprestaciones correspondientes.

### **Artículo 83. Medidas de protección ambiental.**

Las obras a ejecutar deberán respetar las siguientes condiciones genéricas de protección ambiental:

- Ahorro y eficiencia energética. Respecto a las instalaciones fijas de climatización (calefacción, refrigeración y ventilación) y/o de producción de agua caliente sanitaria, destinadas a atender la demanda de bienestar térmico e higiene de las personas, se deberá cumplir lo establecido en el Real Decreto 1027/2007, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.
- Ahorro de agua y saneamiento de aguas residuales. Para aumentar la eficiencia en el uso de agua de abastecimiento, se incorporarán medidas que reduzcan su consumo, tales como griferías con aireadores, regulador de caudal y temporizador, reducción de la capacidad de descarga de los inodoros y urinarios, utilización de cisternas con interruptor de descarga, etc.
- Con la finalidad de reducir el consumo de agua para riego, el diseño de las zonas ajardinadas se realizará incorporando los conceptos y técnicas de la xerojardinería y tratando de conseguir una cubierta vegetal lo más autosostenible que sea posible.
- Integración paisajística. Se prestará especial atención al diseño de la plataforma logística, de manera que los materiales y acabados sean acordes con los de la zona.
- Gestión de residuos. Los residuos generados durante la fase de explotación se gestionarán de acuerdo a su naturaleza, según establece la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados y la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid.
- Revegetación de los espacios libres utilizando plantas acordes con el entorno.
- Ajardinamiento con árboles y arbustos rústicos de bajo mantenimiento.



- Remodelación o recuperación de todas aquellas infraestructuras que resulten dañadas por las obras.
- Limpieza del material acumulado, préstamos o desperdicios una vez finalizadas las obras, sobre todo, en el caso de que impidan el paso de personas o vehículos.

#### **Artículo 84. Modificación del trazado de la Colada de Montesinos.**

La Colada de Montesinos, que actualmente cruza el Sector 46 y varias de sus parcelas de uso privado, será objeto de modificación de trazado a tramitar ante la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid.

En los planos del Plan Parcial se califica el nuevo trazado como Red supramunicipal de vía pecuaria espacio libre protegido: uso vía pecuaria, que discurre por el bulevar central del Sector, atravesando espacios libres y viario, evitando las parcelas privadas.

Durante la modificación de trazado de la vía pecuaria y su ejecución se cumplirán las previsiones de la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid y del Decreto 7/2021, de 27 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

Los costes y la ejecución de la modificación del trazado serán soportados por la entidad promotora de la misma ante la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura.