

2 3 5 3 7 3 3 4 1 7 3 A. 262/93

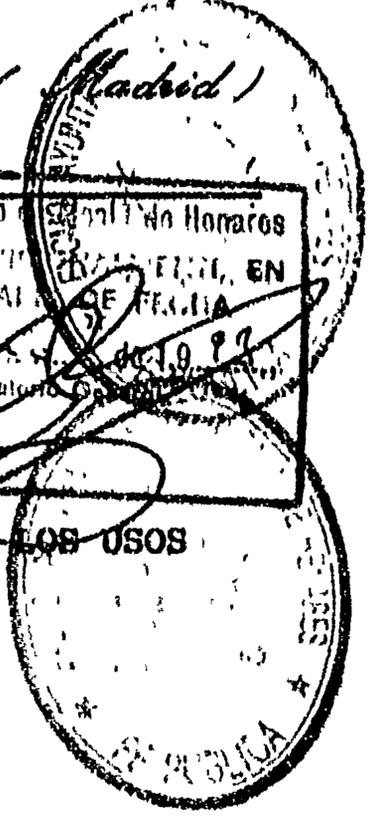


Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares (Madrid)

Plaza de Cervantes, 12 - 28801 - Teléf. 988.33.00

SERVICIO Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PUNTUALMENTE EN
SESION PL. AN. DE FECHA
Ref: AN/dm. do 15 de SET. de 1992
El Secretario General,

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO PUNTUALMENTE EN
SESION PL. AN. DE FECHA
19 de SET. de 1992
El Secretario General,



DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 29 JUL. 1992

PUBLICADO EN EL B.O.E. DE FECHA... MODIFICACION PUNTUAL DEL P.G.O.U. EN LO RELATIVO A LOS USOS
Y B.O.C.M. DE FECHA... COMPATIBLES EN LOS AMBITOS DE LA CLAVE 06.
RESIDENCIAL EN BARRIOS.

MADRID 2 SET. 1993

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

JEFE DEL SERVICIO DE
ACTUACION ADMINISTRATIVA
Y DESARROLLO URBANO
(P.D. Resolución de 84-
1989 / B.O.C.M. 545-1989)

MEMORIA JUSTIFICATIVA.



La clave 06 RESIDENCIAL EN BARRIOS se aplica en el P.G.O.U. a aquellos barrios y espacios asimilables a tipologías tradicionales de casco, que las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1984 denominaban de ENSANCHE RESIDENCIAL y afectan a los siguientes barrios ya consolidados:

- 1 - Barrio limitado por las calles de Alfonso Zamora, Ferraz, Plaza de Luis de Antezanas, y las vías del FF.CC.
- 2 - Barrio delimitado por la calle de Ginés de los Ríos, el Paseo de la Alameda, Pº Val y calle de Manuel Merino.
- 3 - Barrio comprendido entre la carretera de Pastrana, Puerta del Vado, calle de Tomás Merino y calle de las Moreras.
- 4 - Barrio delimitado por la Avda. de la Caballería Española, calle de la Lanza, calle Adarga y calle de la Espada.
- 5 - Barrio delimitado por la calle de las Moreras, calle de Nuestra Señora de la Esperanza, calle de Tomás Merino, Avda. de Circunvalación.
- 6 - Barrio definido por las calles de Río Henares, Río Miño, Tomás de Villanueva y San Marcos, así como las zonas definidas por el Plan.

Están conformados por parcelas con una superficie media de aproximadamente 150 m2. que dan frente a calles con un ancho aproximado de 6 - 10 m. y sus edificaciones no superan las dos plantas de altura.

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
7 JUL. 1993
EL TECNICO INFORMANTE 1



Excmo. Ayuntamiento de Madrid de Honorarios (Madrid)

Plaza de Cervantes, 12 - 28001 - Teléf. 688 33 00

SERVICIO

En algunos casos, como los barrios señalados con el nº 2 y 5, constituyen unidades incluidas en el Catalogo de Bienes Protegidos en Grado 3. Protección ambiental A1. Son conjuntos de edificios generalmente de una planta, de vivienda unifamiliar, ordenados en manzanas cerradas, que aún cuando individualmente no presenten notables valores arquitectónicos reúnen constantes tipológicas interesantes. En estos casos son autorizables obras de reestructuración que no supongan aumento de altura ni ocupación en planta cuyos efectos sean visibles desde la vía pública.

En los demás barrios señalados es autorizable la demolición y sustitución de la edificación existente con las limitaciones fijadas en las ordenanzas correspondientes a esta que en lo relativo a los usos pormenorizados establecidos lo siguiente:

a) Automovil.

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

c) Residencial.

Característico en grupo II, situación A (excepto en sótano). Prohibido en todos los demás casos.

d) Industrial y Almacenaje.

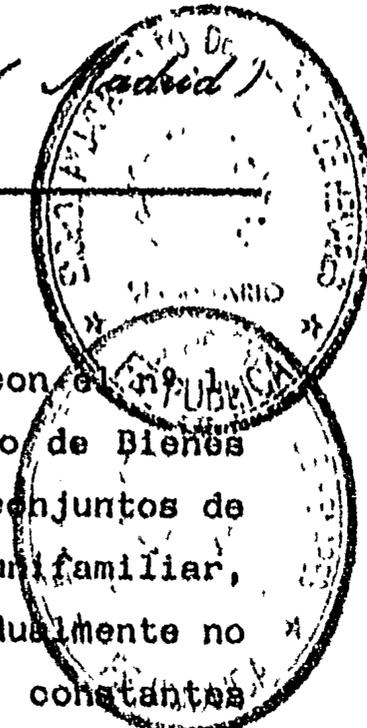
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

d) Comercial.

Compatible el grupo I en situación G, únicamente cuando el local tenga su fachada principal y sus accesos desde callos de anchura superior a 12 (doce) metros. Prohibido en todos los demás casos.

e) Oficinas.

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
7 JUL. 1993
EL TÉCNICO INICIALE

2 0 5 9 9 9 3 0 1 6 5

2 2 0 5 1 9 4 4 0 7 7



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares (Madrid)

Plaza de Cervantes, 12 - 28801 - Teléf. 888 33 00

SERVICIO

f) Hostelería.

Compatible el grupo II, situaciones C, E y G, únicamente cuando el local tenga su fachada principal y sus accesos desde calles de anchura superior a 12 (doce) metros. Prohibido en todos los demás casos.

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

h) Educativo.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

l) Sanitario-asistencial.

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C, E y G, no trata de consulta aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

j) Religioso.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) Deportivo.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

l) Espacios libres y zonas verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m) Infraestructuras y servicios públicos.

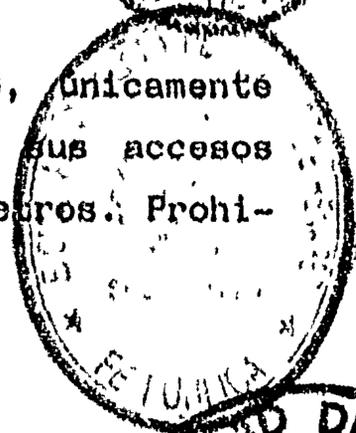
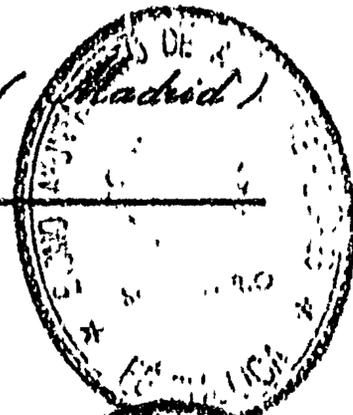
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

n) Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías.

La aplicación de estas condiciones restringe excesivamente las posibilidades de destinar la planta baja a otros usos distintos del de vivienda.

Por lo observado durante el periodo de vigencia de las citadas Normas Subsidiarias consideramos oportuno ampliar



DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
7 JUL. 1993
EL TÉCNICO INFORMANTE

2 0 5 9 9 9 3 0 1 6 6



2 0 5 1 9 4 1 0 7 4
Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares (Madrid)

Plaza de Cervantes, 12 - 28801 - Telef. 888 33 00

SERVICIO

la compatibilidad de algunos de estos usos, en los barrios no objeto de protección, hasta los límites señalados en dichas Normas. Es decir:

a) Automovil.

Compatible el grupo II y III, situaciones A, B, C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en los ámbitos incluidos en el catálogo de Bienes Protegidos y demás casos.

Se incluye el grupo III: Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automoviles en espacios cerrados cuya superficie total no sea superior a 1000 m².

Lo cual, permitirá la comunidad de garaje-aparcamiento por agregación de la dotación correspondiente a cada unidad residencial, parcela o solar.

b) Residencial.

Característico en grupo II, situación A (excepto en sótano). Prohibido en todos los demás casos.

c) Industrial y Almacenaje.

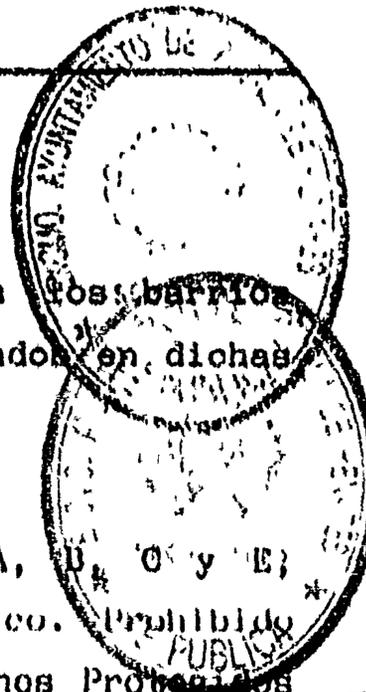
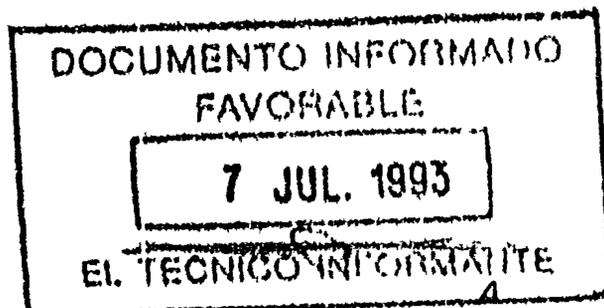
Compatible la 1ª Categoría, en situación C. Prohibido en los ámbitos incluidos en el catalogo de Bienes Protegidos y demás casos.

1ª Categoría: Comprende actividades totalmente compatibles con el uso residencial.

Situación C: Se refiere a usos que pueden autorizarse en plantas bajas o sótanos de edificios destinados a cualquier uso incluido el residencial.

d) Comercial.

Compatibles los grupos I y II en situación C. Prohibido en los ámbitos incluidos en el catalogo de Bienes Protegidos y demás casos.



20599930167



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares

Plaza de Cervantes, 12 - 28001 - Teléf. 888 33 00

SERVICIO

Se incluye el grupo II: Comercio ocasional al por menor (Grupos 642 a 647 y los 671 y 679 de la C.N.A.E.), los Servicios personales (Agrupación 97), sucursales bancarias, así como el comercio mixto al por menor en locales menores de 350 m².

El grupo I limita la superficie del local a 100 m².

e) Oficinas.

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C y E, si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

f) Hostelería.

Compatible el grupo II, situaciones C, E y G. Prohibido en los ámbitos incluidos en el catálogo de Bienes Protegidos y demás casos.

g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

h) Educativo.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

i) Sanitario-asistencial.

Compatible el grupo II, situaciones A, B, C, E y G, si se trata de consulta aneja a la vivienda del titular. Prohibido en todos los demás casos.

j) Religioso.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) Deportivo.

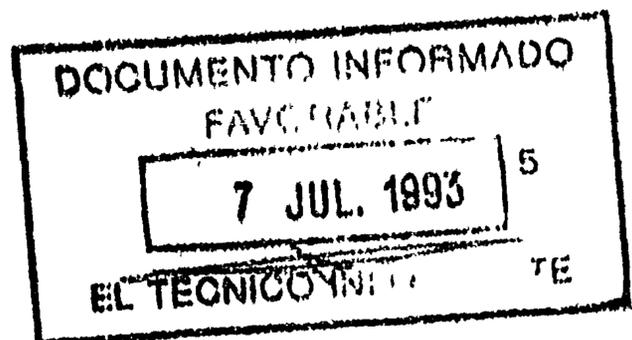
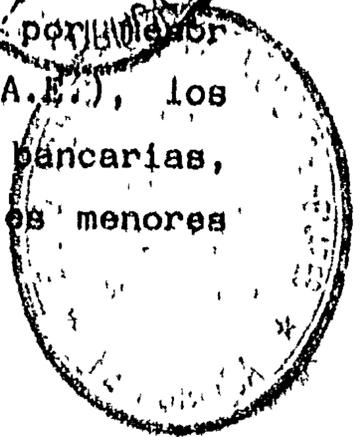
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

l) Espacios libres y zonas verdes.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

m) Infraestructuras y servicios públicos.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



2 0 5 9 9 9 3 0 1 6 8

2 0 5 1 9 4 4 0 0 0



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares (Madrid)

Plaza de Cervantes, 12 - 28801 - Telf. 0188 33 00

SERVICIO

n) Red viaria.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

Las correcciones aquí señaladas suponen una mayor flexibilidad para la instalación de estos usos en las plantas bajas de los edificios de nueva planta o mediante transformación de los existentes, que de lo contrario tendrían que destinarse al uso residencial con las limitaciones de confort y privacidad que ello conlleva y sin tener en cuenta las especiales circunstancias que se dan en Alcalá de Henares, por la escasa profundidad del nivel freático durante gran parte del año.

La eliminación de la limitación añadida para algunos usos respecto al ancho de la calle, se hace necesaria por lo reducido de aquel en la mayoría de ellas.

DOCUMENTACIÓN

- NORMAS URBANÍSTICAS CAP. 7. CLAVE OG. RESIDENCIAL EN BARRIOS. Actual Redacción.
- NORMAS URBANÍSTICAS CAP. 7. CLAVE OG. RESIDENCIAL EN BARRIOS. Nueva Redacción.

