

1.3) NORMAS URBANISTICAS

TITULO 1º - NORMAS GENERALES Y COMUNES.

CAPITULO 1º) GENERALIDADES.

Articulo 1.1 - Naturaleza y ambito territorial.

Las presentes normas tienen por objeto la reglamentación de los terrenos correspondientes a la parcela 16 de las Normas Subsidiarias y Complementarias de Ordenación Urbana del termino municipal de Alcala de Henares en cuanto al uso terciario y sus condiciones de edificación.

Las presentes normas se ajustan a las Normas Subsidiarias y Complementarias mencionadas, publicadas en el - Boletín Oficial de fecha 6-VIII-84, y todas las obras de infraestructura y edificación, se ajustarán a las - anteriores.

Conforme al Articulo 1.5 y 2.4.4 de las citadas Normas Subsidiarias, el sector P-41, está clasificado como suelo urbanizable, integrado por las areas aptas para la urbanización, y por lo tanto, a desarrollar mediante - Plan Parcial de Ordenación Urbana.

Conforme al Articulo 1.7.4 de las Normas Subsidiarias y Complementarias, el presente Plan Parcial, cumple la etapa a), de Planeamiento, para posteriormente poder - acceder a las etapas posteriores de Reparcelación, Urbanización, Edificación, Ocupación y Usos de la edificación.

Articulo 1.2 - Regimen Subsidiario.

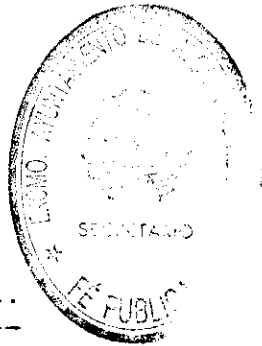
Para todo lo no especificado en las presentes normas, serán de aplicación las Normas Subsidiarias y Complementarias del Termino Municipal de Alcala de Henares.

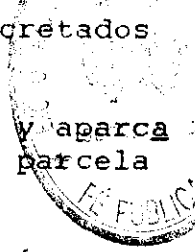
CAPITULO 2º) CONDICIONES DE ACTUACION URBANISTICA.

Articulo 2.1 - Deberes y cargas urbanisticas.

La Junta de Compensación deberá efectuar las cesiones obligatorias siguientes:

- 2.1.1 - Terrenos destinados a sistemas generales, concretado - en la franja ocupada por la Autovia Madrid-Zaragoza, la franja de ampliación de la carretera de Camarma, la nueva vial de treinta metros de anchura, que discurre de Este a Oeste, donde se ubicará un paso elevado sobre - la carretera de Camarma y la parcela destinada a subestación de H.E.



- 
- 2.1.2 - Terrenos destinados a sistemas interiores concretados en los siguientes destinos:
- 2.1.2-1 - Sistema viario comprendido por calles, plazas y aparcamientos exteriores públicos señalizados en la parcela 16 para usos terciarios.
 - 2.1.2-2 - Sistemas de espacios libres de dominio público (parques y jardines públicos), situados en la zona nº. 16-9 de la parcela 16.
 - 2.1.2-3 - Dotaciones para otros servicios públicos necesarios - como los de interés Público y Social, situados en la Zona nº. 16-8 de la parcela 16.
- 2.1-3 - Igualmente deberán ceder el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector debidamente urbanizado, incluso sobre el uso terciario resultante.
- 2.1.4 - La Junta de Compensación deberá costear la urbanización en lo relativo a los sistemas interiores de la parcela así como a la conexión de las redes de servicios de alcantarillado, agua, electricidad, gas y teléfono, con las generales exteriores al polígono.

Artículo 2.2 - Normas de Procedimiento - Licencias.

Las actuaciones urbanísticas que requieran a la formación y aprobación de Planes, Estudio de Detalle, ó Proyectos, ó de algún tipo de autorización previa, habrán de sujetarse a las normas de procedimiento legal y reglamentariamente previstas.

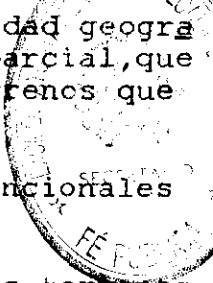
Cuando se trate de actos sujetos a previa licencia -- está solo se podrán llevar a cabo una vez aprobado el proyecto correspondiente y concedida la licencia en -- las condiciones señaladas por la misma.

Las anteriores licencias, caducarán salvo prórroga a -- los seis meses de su concesión, a menos que en dicho -- plazo, se haya ejecutado como mínimo una parte de obra que corresponda al 15% de la misma, medido sobre el presupuesto aprobado.

CAPITULO 3º) CONDICIONES COMUNES DEL SUELO.

Artículo 3.1 - División del Suelo.

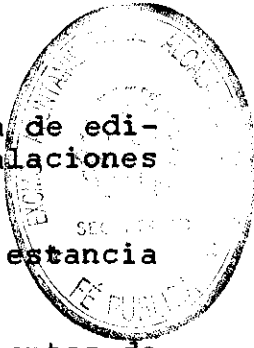
A los efectos de establecer las condiciones específicas de las actuaciones que se realicen en desarrollo de -- estas Normas, se considerarán los siguientes tipos de ambitos:

- 
- 3.1-1 - Sector - Es el ambito que constituye una unidad geografica y urbanistica de planeamiento a nivel parcial, que en este caso ha quedado definido por los terrenos que abarcan el presente Plan Parcial.
- 3.1-2 - Poligono - Es cada una de las unidades convencionales en que está dividido el sector.
- 3.1-3 - Zona -Es la diferenciación que se hace en los terrenos para determinar la aplicación de ordenanzas diferentes en cuanto a aprovechamiento y volumen.
- 3.1-4 - Manzanas - Es la unidad convencional de superficie de terreno con perimetro cerrado, destinada a edificación y verde privado, cualquiera que sea su uso. En su superficie se incluye la zona de urbanización exterior, hasta los ejes de las viales que la colinden. Constituye un modulo unitario para el desarrollo de los Estudios de Detalle, pudiendose abarcar la redacción de estos - para varias manzanas conjuntamente.
- 3.1-5 - Parcela - Es cada una de las partes de la superficie - de la manzana, destinada a edificación, según la subdivisión propuesta por el Estudio de Detalle de alineaciones, rasantes y estudio de volúmenes de cada manzana.
- 3.1-6 - Solar - Es toda parcela apta para la edificación y urbanizada con las condiciones minimas establecidas en - la Ley del Suelo y el Plan Parcial que se redacta.

Articulo 3.2 - Usos del Suelo y Cuantias de Aprovechamiento.

Se definen a continuación los usos globales admisibles en las presentes normas, señalando que las cuantias -- de Aprovechamiento, corresponden al uso global definido en las NN.SS. como Centro de Actividad, es decir en globa tres usos predominantes, Comercial, Oficina y Hotelero, con el 70% como minimo obligatorio dejando el 30% restante para aplicación de los usos posibles.

- 3.2-1 - Terciario, en el cual se sitúan los usos de comercio, oficinas, servicios de comunicaciones, garaje-aparcamiento, hotelero, espectaculos, reunión, recreo, sanitario y apartamentos.
- 3.2-2 - Comercial, es el que corresponde a locales de servicio al público, destinado a la compraventa - venta ó permuta de mercancías.
- 3.2-3 - Mixto, caracterizado por la simultaneidad de actividad industrial, no molesta ó terciaria y vivienda.
- 3.2-4 - Especial, en el que el uso característico es el correspondiente a instituciones, dotaciones, equipamientos y servicios urbanos de abastecimiento, comunicación, etc.

- 
- 3.2-5 - Libre, caracterizado por la escasez ó ausencia de edificaciones que engloba parques, jardines, instalaciones deportivas, viales, etc.
- 3.2-6 - Garaje-aparcamiento, es el espacio destinado a estancia de vehiculos a motor.
- 3.2-7 - Industrial, es el que corresponde a establecimientos dedicados a operaciones para la obtención y transformación de materias primas, incluyendose tambien los almacenes, admitiendose la artesanía y pequeñas industrias y talleres no molestos para las viviendas, de menos de 150 m2. de superficie y 2 C.V. de potencia, situados - en las plantas bajas de los edificios de viviendas.

Articulo 3.3 - Tipologías Edificatorias.

Solamente es admisible la siguiente tipología edificatoria.

- 3.3-1 - Edificación abierta en bloques aislados ó agrupados.
-

Definición - Es aquella ordenación volumetrica de manzanas compuesta por bloques de edificación separados - entre si por espacios libres.

- a) Alineaciones y rasantes - Son las reflejadas en la presente Modificación de Plan Parcial y sobre todo en el Estudio de Detalle que se acompañe, donde se definirán los solidos capaces libres de toda influencia por Ley de Carreteras ó Normas Subsidiarias.
- b) Separación de bloques - La distancia ó separación menor entre bloques, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior al cuarto de la altura del más alto, con un minimo de cuatro metros.

La separación entre bloques, medida sobre la perpendicular a la fachada de los mismos, no podrá ser inferior a la altura del bloque más elevado, pudiendose reducir a la mitad de la altura del bloque más elevado, cuando la proyección ortogonal de un bloque sobre la fachada ó fachadas de otro, tenga en planta una longitud menor de 12,00 mts. Artículo 4.9.5 de las NN.SS.

- c) Dimensiones de los bloques - La dimensión total de bloques no podrá sobrepasar los 100 mts. lineales, con un ancho maximo de 20 mts. No obstante podrán autorizarse disposiciones de bloques de diferentes dimensiones mediante un Estudio de Detalle complementario del que se acompaña a esta Modificación de Plan Parcial.

Aparcamientos - Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda ó 100 m2. construidos para cualquier uso.

Sotanos - Solo podrán autorizarse construcciones por debajo de las rasantes, en un número maximo de tres, - con destino exclusivo para garaje-aparcamiento y servicios auxiliares de la finca.

CAPITULO 4º) NORMAS DE DISEÑO Y CALIDAD.

Articulo 4.1 - Normas tecnicas de diseño.

Se cumplirá todo lo referente al Articulo 5.9 de la parte II de las Normas Subsidiarias y Complementarias vigentes, teniendo en cuenta las normativas actuales ya mencionadas que pudieran corregir lo indicado.

Articulo 4.2 - Edificios y locales destinados a oficinas.

La altura libre minima de los locales de oficinas será de 2,50 mts. pudiendo está ser rebajada a 2,20 mts. en las comunicaciones interiores, pasillos, aseos y otras dependencias de servicios.

Los cuartos de aseo, estarán diferenciados en cuanto a sexos, con anteaseos, estableciendose un inodoro y un lavabo por cada diez empleados ó fracción.

Articulo 4.3 - Edificios y locales destinados a garaje

aparcamiento.

Altura - La altura libre minima será de dos metros con treinta centímetros (2,30 mts.).

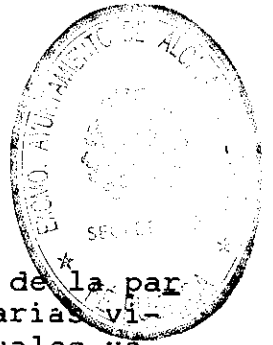
Acceso rodado - Estos serán independientes, con rampas rectas de 16% y curvas de 12% de pendiente maxima, con zagüan de 4 mts. de longitud y 2% de pendiente maxima. El radio de curvatura de las rampas curvas será de 5 - metros minimo en su eje.

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones minimas de 2,30 x 4,50 mts. para vehiculos ligeros con una proporción del 60% y 2,50 x 5,00 mts. para vehiculos grandes con una proporción del 40%. El número de coches, no podrá exceder del correspondiente a 25 mts. por plaza.

En cuanto al número de rampas, accesos peatonales, aseos, construcción, ventilación, iluminación, instalación - contra incendios, extracción, etc. nos remitimos a la normativa especifica municipal puesta en vigor en febrero de 1.991.

Articulo 4.4 -Edificios y locales comerciales y otros.

Nos remitimos a lo establecido en la normativa correspondiente de las Normas Subsidiarias Articulo 5.9.4.



Articulo 4.5 - Construcciones permitidas por encima de

la altura.

Conforme al Articulo 5.11 de las Normas Subsidiarias, -
podrán ser utilizados estos espacios para trasteros e
instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio,
no contabilizandose a efectos de edificabilidad,
estudiando la estetica de cubiertas, en función de una
buena armonia.

Articulo 4.6 - Sotanos y semisotanos.

Deberán tener ventilación suficiente, no permitiendose
el uso de viviendas. Su altura libre minima será de 2
metros.

Articulo 4.7 - Entreplanta.

Prohibidas.

Articulo 4.8 - Aticos y plantas abuhardilladas.

Se admiten aticos y plantas abuhardilladas, constituyen
do una ultima planta de la edificación cuando su super
ficie edificada es inferior a la normal de las restan
tes plantas, bien con fachadas verticales, separadas del
resto de los planos de la fachada del edificio, bien -
con fachadas, inclinadas con ó sin buhardillas.

Articulo 4.9 - Retranqueos y salientes con relación a

linea de edificación.

Conforme al Articulo 5.15 de las Normas Subsidiarias.

Articulo 4.10 - Vuelos sobre la linea de edificación.

No se consentirán vuelos sobre la linea de edificación
a excepción de los aleros de la cubierta con un salien
te maximo de 0,50 mts. conforme al Articulo 5.16 de las
Normas Subsidiarias.

Articulo 4.11 - Pasajes y soportales.

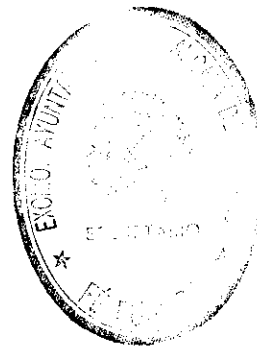
Conforme al Articulo 5.19 de las Normas Subsidiarias.

Articulo 4.12 - Normas Generales Estetica.

Se acepta en general la composición libre, siempre que
se consiga una coherencia armonica en todo el conjunto
acorde con todo lo especificado en el Capitulo 5 de -
las Normas Subsidiarias vigentes.

TITULO 2º - NORMAS PARTICULARES.

Artículo 5 - Norma nº. 1 - Terciario.



5.1 - Generalidades.

Comprende la edificación terciaria, abierta en bloques aislados ó agrupados, en las plantas superiores a la - baja.

Situado en la manzana del Plan Parcial nº. 16.

5.2 - Ejecución de las obras de urbanización.

La urbanización se realizará en la manzana completa, agtuando por sistema de compensación, construyendose la totalidad de las infraestructuras y equipamientos, con forme a la redacción y aprobación previa de un Estudio de Detalle de alineaciones, rasantes y volúmenes.

5.3 - Alineaciones y rasantes.

Son las definidas por el presente Plan Parcial y el Es tudio de Detalle a redactar sobre la manzana.

5.4 - Retranqueos.

Podrán retranquearse las edificaciones de las alineacio nes de viales y otros linderos, lo que indique el Estu dio de Detalle anteriormente mencionado. El retranqueo de las edificaciones a la Autovia, será conforme con - la Ley de Carreteras vigente.

5.5 - Separación de bloques.

Se regirán por lo establecido en el Artículo 3.3.1-b - de las presentes normas.

5.6 - Parcela minima.

No se define.

5.7 - Edificabilidad.

La edificabilidad sobre la manzana queda definida con arreglo al siguiente cuadro:

Parcelas	Suelo Neto	Suelo Ocupacion	Edificabilidad	Nº. Plantas
16-1	12.285,57	6.142,78	29.685,35	VI+Atico
16-2	4.586,22	2.293,11	11.083,19	VI+Atico
16-3	2.431,75	1.215,87	6.377,51	VI+Atico
16-4	1.477,20	738,60	3.541,42	VI+Atico
16-5	558,10	279,05	1.338,09	VI+Atico
16-6	1.252,31	626,16	2.768,44	VI+Atico
16-7	1.130,85	565,13	2.500,00	VI+Atico
16-8	1.616,00	808,00	2.666,00	VI+Atico



La ocupación maxima sobre rasante es del 50% sobre suelo neto y del 80% bajo rasante con uso de garaje aparcamiento y tres plantas como maximo.

La altura maxima será de seis plantas con posibilidad de atico.

5.8 - Altura de Pisos.

La altura libre de suelo a cara inferior de forjado de las plantas bajas y pisos, serán respectivamente como minimo y maximo de 3,50 y 5,00 mts. y de 2,50 y 3,50 mts.

5.9 - Patios.

Prohibidos.

5.10 - Vuelos sobre la linea de edificación.

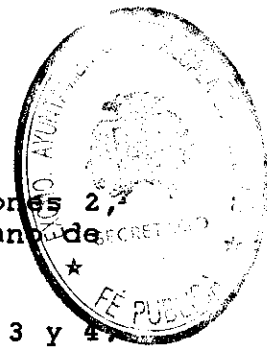
Prohibidos.

5.11 - Pasajes y soportales.

Conforme al Artículo 5.19 de las Normas Subsidiarias, con una altura minima de 3,50 mts.

5.12 - Usos pormenorizados autorizados.

- a) Se admiten los siguientes usos pormenorizados en las categorías, modalidades y situaciones que se definen en las NN.SS. vigentes, con las siguientes condiciones de uso.



- 1 - Vivienda - categoria 3 (Apartamentos).
- 2 - Comercial - categorias 1,2,3,4 y 5, situaciones 2, 3 y 3, en plantas bajas, primera y primer sotano de edificios exclusivos y de otros usos.
- 3 - Oficina - categorias 1,2,3 y 4, situación 2,3 y 4.
- 4 - Garajes - Aparcamiento - categorias 2,3 y 4, situación 2,3 y 4, con un minimo de una plaza por cada 100 m2. y ó una plaza por cada tres habitaciones - de hotel en plantas sotano y superficie. Se admiten estancias de lavado, engrase y servicios del automovil, en las categorias 2,3 y 4.
- 5 - Industria - categoria 1 en situación 1.
- 6 - Hotelero - categorias 1,2,3 y 4 en situación 2.
- 7 - Espectaculos - categorias 1,2,3 y 4 en situación 2 y 3.
- 8 - Reunión y Recreo - categorias 1,2,3 y 4- modalidad 1 y 2 en situación 2,3 y 4.
- 9 - Religioso - categorias 1 y 4, en situación 2 y 3.
- 10 - Cultural - categoria 3 en situación 2 y 3.
- 11 - Deportivo - categoria 1 en situación 2 y 3.
- 12 - Sanitario - categorias 1,2,3,4 y 5 en situación 2 y 3.
- 13 - Otros servicios públicos - categorias 1 y 3 en situación 2,3 y 4.-

b) Se prohíben los restantes usos no especificados en el parrafo a).

5.13 - Condiciones Esteticas.

Se acepta en general la composición libre, conforme al Capitulo 4^a. de las presentes normas.

5.14 - Construcciones permitidas por encima de la altura.

Solamente se permiten las construcciones destinadas a instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, estudiandose la estetica de la cubierta, en función de una buena armonia.

Artículo 6 - Norma nº. 2 - Zona Libre (Verde Público).

6.1 - Generalidades.

Comprende los espacios libres destinados a la creación de parques públicos y jardines, dedicados al recreo y esparcimiento, situados en la manzana 16-9 de este Modificación de Plan Parcial.

6.2 - Alineaciones.

Son las definidas en la documentación grafica del presente Plan Parcial.

6.3 - Edificabilidad, Altura y Ocupación.

La edificabilidad maxima permitida será de 0,02 m²/m². quedando estas fijadas graficamente sobre cada manzana en plano especifico. La ocupación será del 1% y la altura de 2 plantas ó 6 metros, a tenor del Artº. 6-18-3, de las Normas Subsidiarias vigentes.

6.4 - Usos permitidos.

Parques y jardines dedicados a recreo y esparcimiento, pantallas vegetales de separación entre zonas de distintos usos, sendas y viales.

Se permiten construcciones de uso cultural y recreativo, Quioscos de bebidas y servicios públicos, con autorización del Ayuntamiento, en su categoria 4ª, situación 4ª.

Para su diseño e implantación de espacios arboreos, se seguirá el espíritu castellano de los parques de la Ciudad de Alcala de Henares.

Artículo 7 - Norma nº. 3 - Equipamiento de Interes Público y Social.

7.1 - Generalidades.

Comprende la edificación destinada a equipamientos sociales, con edificación abierta, situadas sobre las manzanas del Plan Parcial nº. 16-8, de la parcela 16.

7.2 - Alineaciones.

Son las definidas en la documentación grafica del presente Plan Parcial, así como del Estudio de Detalle que la complementa.

7.3 - Edificabilidad y usos permitidos.

La edificabilidad admitida es de 2.666 m². con las mismas condiciones del resto de los aprovechamientos.

- a) Se admiten los siguientes usos pormenorizados en las categorías, modalidades y situaciones que se definen en las NN.SS. vigentes, con las siguientes condiciones de usos.
- 1 - Vivienda - categoría 1.
 - 2 - Comercial - categorías 1,2,3,4 y 5, situaciones 2 y 3
 - 3 - Oficinas - categorías 1 y 2, situaciones 1,3 y 4.
 - 4 - Garaje-Aparcamiento - categorías 1,2 y 3, situaciones 1,3,4 y 5, con un mínimo de un vehículo por cada 100 m².
 - 5 - Hotelero - categorías 1,2,3 y 4, en situación 2.
 - 6 - Espectáculos - categoría 1, en situaciones 2 y 3.
 - 7 - Reunión y Recreo - categorías 1,2 y 4, en situaciones 2,3 y 4.
 - 8 - Religioso - categorías 1,2,3 y 4, en situación 2 y 3.
 - 9 - Cultural - categorías 1,2 y 3, en situaciones 2 y 3.
 - 10 - Sanitario - categorías 1,2,3,4 y 5 en situaciones 2 y 3.
 - 11 - Otros servicios públicos - categorías 1,2 y 3, en situación 2 y 3.
- b) Se prohíben los restantes usos no especificados en el anterior párrafo a).

7.4 - Alturas máximas y alturas de pisos.

Las mismas señaladas en los Artículos 5-7 y 5-8.

7.5 - Ocupación.

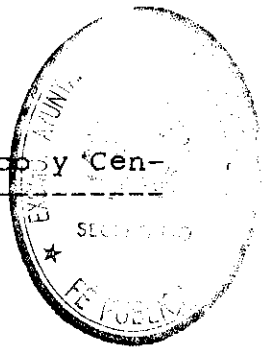
La ocupación máxima de las construcciones sobre rasante será del 50%.

La ocupación máxima bajo rasante será del 80%, con uso exclusivo de garaje aparcamiento, con un mínimo de un vehículo por cada 100 m². de edificación, pudiendo resolverse estos en superficie.

7.6 - Condiciones Estéticas.

Se acepta en general la composición libre.

Artículo 8 - Norma nº. 4 - Equipamiento público y Centros de Servicio.



8.1 - Generalidades.

Comprende las edificaciones destinadas a equipamientos públicos y Centros de Servicio, en manzanas de uso público y en manzanas de uso privado.

8.2 - Naturaleza de dominio.

Variable en las dos situaciones, como resultante de negociación con los promotores de origen privado ó público, que determinará la propiedad del Centro, dentro del resto de edificación de cada manzana.

8.3 - Alineaciones.

Definidas suficientemente en planos, serán las mismas que la edificación principal de cada manzana situándose en planta baja ó bajo rasante en las de uso terciario y público.

8.4 - Condiciones Estéticas.

Se aceptan las mismas condiciones en composición libre que la edificación principal, no diferenciándose de la misma más que en la señalización adecuada.

8.5 - Condiciones de uso.

a) Se admiten los siguientes usos pormenorizados en las categorías, modalidades y situación que se definen en las NN.SS. vigentes, con las siguientes condiciones de usos.

1 - Oficinas - categoría 1 y situación 3 y 4.

2 - Garaje-Aparcamiento - categorías 1 y 2 y situación 5, con un mínimo de un vehículo por cada 100 m².

3 - Industria - categorías 3 y 5 en situación 2, 3 y 4.

4 - Otros servicios públicos - categoría 1, 2 y 3 en situación 2 y 3.

b) Se prohíben los restantes usos no especificados en el anterior párrafo a).