

7º.- NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS.- FASES DE MANZANA.

NOTA: Se indican en letra *cursiva* aquellos párrafos que contienen alguna variación respecto de la normativa vigente referida anteriormente.



TITULO 1º.- NORMAS GENERALES Y COMUNES.

CAPITULO 1º.- GENERALIDADES.

Artículo 1.1. – Naturaleza y ámbito territorial

Las presentes normas tienen por objeto la reglamentación de los terrenos *comprendidos en la Modificación Puntual sobre las Determinaciones Pormenorizadas del Plan Parcial del Sector 41, que se redacta como consecuencia del Convenio Urbanístico acordado entre el Ayuntamiento y la Junta de Compensación del mismo sector en diciembre 2004.*

Conforme al Artículo 1.5 y 2.4.4; de las Normas Subsidiarias y Complementarias de 1984, el Sector 41 estaba clasificado como suelo urbanizable, integrado por las áreas aptas para la urbanización, por lo cual, al haberse desarrollado toda la gestión urbanística amparada en el Reglamento de Planeamiento, hoy se puede considerar al sector como suelo urbano no consolidado de acuerdo con la Ley del Suelo 9/2001 de 17 de julio de la Comunidad de Madrid.

Artículo 1.2. – Régimen Subsidiario.

Para todo lo no especificado en las presentes normas, serán de aplicación *las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de 1.991 de Alcalá de Henares.*

Diligencia: La extiendo yo, el Secretario para hacer constar que el presente Proyecto Refundido ha sido visto por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 20 de marzo de 2007 habiéndose acordado tener por cumplidas las condiciones impuestas en el acuerdo adoptado el 15 de noviembre de 2005.

Alcalá de Henares, 9 de abril de 2007

EL SECRETARIO GENERAL

CAPITULO 2º) CONDICIONES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 2.1.- Deberes y cargas urbanísticas.

La Junta de Compensación *ha efectuado ya las cesiones obligatorias siguientes:*



2.1-1. .- Terrenos destinados a sistemas generales, concretado en la franja ocupada por la Autovía 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.

2.1.2-2 .- Sistemas de espacios libres de dominio público (parques y jardines públicos), situados en las zonas nº 1, 4, 15, 20, 21, 22 y 23.

2.1.2 -3.- Centros docentes y culturales, ubicados en las zonas nº 5, 11, 17 y 25.

2.1.2-4.- Instalaciones deportivas públicas, ubicadas en la zona nº 7.

2.1.2-5.- Dotaciones para otros servicios públicos necesarios, situados en las zonas nº 2, 3, 8 y 26.

2.1-3.- *La Junta de Compensación ha costeado ya la urbanización, en lo relativo a los sistemas interiores del polígono, así como la conexión de las redes de servicios de alcantarillado, agua, electricidad, gas y teléfono, con las generales exteriores al polígono.*

2.1-4.- *Las medidas compensatorias establecidas en el texto del Convenio Urbanístico suscrito entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento en diciembre del 2004, consisten en:*

2.1.4-1- *La construcción del viario “eje central Anillo Colector en el tramo comprendido entre la semiglorieta situada en el cruce de las Avenidas del Doctor Marañón y de Miguel de Unamuno, y el cajón bicelular a realizar por encima del Arroyo Camarmilla.*

2.1.4-2- *La construcción, en nueva ubicación, de Dotación Escolar capaz de albergar, tanto el número de alumnos que permita sustituir el actual colegio Público “Pablo Neruda” situado en la Avda. del Doctor Marañón, como la proporción del alumnado residente en el propio Sector 41.*

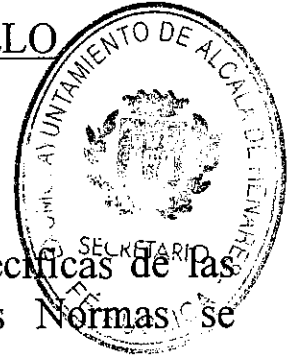
2.1.4-3- *Otros equipamientos, dotaciones e infraestructuras.*

Artículo 2.2.-Normas de Procedimiento-Licencias.

Las actuaciones urbanísticas que requieran de la formación y aprobación de Planes, Estudio de Detalles, o Proyectos, o 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, esta sólo se podrá llevar a cabo una vez aprobado el proyecto correspondiente y concedida la licencia en las condiciones señaladas por la misma.

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 consideran los siguientes tipos de ámbitos:

3.1-1.- Sector: Es el ámbito que constituye una unidad geográfica y urbanística de planeamiento a nivel parcial, que en este caso ha quedado definido por los terrenos que abarcan el presente Plan Parcial.

3.1-2.- Polígono: Es cada una de las unidades convencionales en que está dividido el sector.

3.1-3.- Zona o Fase: 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 perímetro cerrado, destinada a la 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 módulo unitario para el desarrollo de los Estudios de Detalle, pudiéndose 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 la 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 la parcela apta para la edificación y urbanizada con las condiciones mínimas establecidas en la Ley del Suelo.

Artículo 3.2. – Usos del Suelo

Se definen a continuación los usos admisibles en las presentes normas:



3.2-1.- Residencial, en la cual la vivienda es el uso característico, acompañado del equipamiento correspondiente a la unidad urbanística.

3.2-2.- Mixto, caracterizado por la simultaneidad de actividad industrial no molesta o terciaria y vivienda.

3.2-3.- Especial, en el que el uso característico es el correspondiente a instituciones, dotaciones, equipamientos y servicios urbanos de abastecimiento, comunicación, etc.

3.2-4.- Libre, caracterizado por la escasez o ausencia de edificaciones que engloba parques, jardines, instalaciones deportivas, viales, etc..

3.2-5.- Terciario, en el cual se sitúan los usos de comercio, oficinas, servicios de comunicación, garaje-aparcamiento, hotelero, espectáculos, reunión, recreo, sanitario y apartamentos.

3.2-6.- Comercial, es el que corresponde a locales de servicio al público, destinado a la compraventa –venta o permuta de mercancías.

3.2-7.- Garaje-aparcamiento, es el espacio destinado a estancia de vehículos a motor.

3.2-8.- Industrial, es el que corresponde a establecimientos dedicados a operaciones para la obtención y transformación de materias primas, incluyéndose también los almacenes, admitiéndose 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.

Artículo 3.3. – Tipologías urbanas

Es admisible la siguiente tipología urbana:

3.3-1.- Manzana Cerrada o Semicerrada:

Es aquella en que la edificación queda definida en planta por una alineación exterior, que limita la vía pública o perímetro de la manzana, y una alineación interior que define el patio de manzana.

Alineaciones exteriores: Las edificaciones se situarán en proyección sobre las alineaciones exteriores que definen el perímetro de la manzana.

Rasantes: Son las fijadas en la documentación gráfica de las vías públicas del presente Plan Parcial.

Profundidad de Edificación: La profundidad máxima de edificación será la definida en cada caso por las alineaciones exteriores e interiores (patio de manzana), con un máximo de treinta metros.

Retranqueos: Las edificaciones deberán retranquearse en todas las plantas bajas, una distancia mínima de cinco metros en todas las alineaciones exteriores a las vías públicas, a los efectos de provocar soportales apoticados *de uso público y dominio privado.*

Forma y Dimensiones del patio de manzana: Éste será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro mínimo de diez metros. En estos patios no se admiten construcciones sobre rasante, y por ellos podrán circular vehículos ligeros de bomberos cuando a ellos recaigan viviendas sin fachada a espacios públicos.

Pacios de parcela cerrada: El patio interior mínimo admisible de parcela, será aquel en el que pueda inscribirse un círculo de cuatro metros de diámetro.



Vivienda exterior: Es aquella que disponga de dos habitaciones vivideras como mínimo, recayentes a la vía pública o patio de manzana.

Aparcamientos: Será obligatorio resolver dentro de cada manzana, una plaza de aparcamiento por vivienda y una por cada 100 m² de local comercial, oficina u otros usos compatibles.

Ocupación: La ocupación máxima de las construcciones sobre rasante será del 50%, incluyendo los soportales obligatorios a situar en las alineaciones exteriores de las vías públicas. La ocupación máxima bajo rasante podrá ser del 100%, con uso de garaje-aparcamiento y sótanos conectados con plantas bajas de uso no residencial.

CAPITULO 4º) NORMAS DE DISEÑO Y CALIDAD

Artículo 4.1.- Normas técnicas de diseño y calidad de viviendas

Las viviendas y los servicios comunes de los edificios que las alberguen, deberán cumplir las condiciones de diseño y calidad, tanto en viviendas, como en cualquier otro uso, de acuerdo con las buenas normas de la construcción.

Artículo 4.2.- Edificios y locales destinados a oficinas.

La altura libre mínima de los locales de oficinas será de 2,50 mts. pudiendo esta 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 ante aseos, estableciéndose un inodoro y un lavabo por cada diez empleados o fracción.

Artículo 4.3.- Edificios y locales destinados a garaje aparcamiento.

Altura: La altura libre mínima será de dos metros.

Acceso rodado: Estos serán independientes, con rampas rectas de 16% y curvas de 12% de pendiente máxima, con zaguán, de 3 mts. de

longitud y 2% de pendiente máxima. El radio de curvatura de las rampas curvas será de 5 metros mínimo en su eje.

La anchura de rampas y accesos será de 3 metros mínimo.

La plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 4,50 x 2,20 metros. El número de coches, no podrá exceder del correspondiente a 20 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 específica municipal puesta en vigor en febrero de 1.991*.

Artículo 4.4.- Edificios y locales comerciales y otros.

Nos remitimos a lo establecido en la *Normativa Urbanística del Plan General, artículos 5.6.3. y siguientes*.

Artículo 4.5.- Construcciones permitidas por encima de la altura.

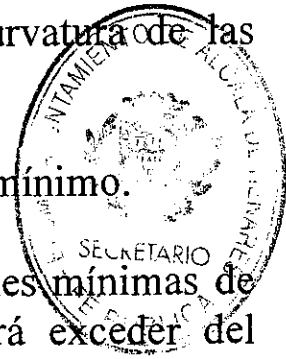
Conforme al artículo 5.1.20 y siguientes de la Normativa del Plan General, podrán ser utilizados estos espacios para trasteros e instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, no contabilizándose a efectos de edificabilidad, estudiando la estética de cubiertas, en función de una buena armonía.

Artículo 4.6.- Sótanos y semisótanos.

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

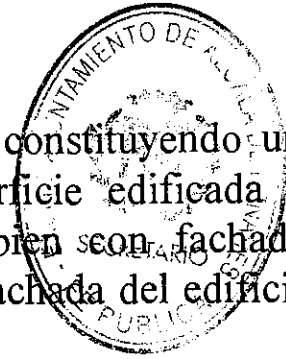
Artículo 4.7.- Entreplanta.

Prohibidas.



Artículo 4.8.- Áticos y plantas abuhardilladas.

Se admiten áticos y plantas abuhardilladas, constituyendo una última planta de la edificación cuando la superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, bien con fachadas verticales separadas del resto de los planos de la fachada del edificio, bien con fachadas, inclinadas con o sin buhardillas.



Artículo 4.9.- Retranqueos y salientes con relación a línea de edificación.

Los entrantes o retranqueos solamente se podrán autorizar hacia el interior de las manzanas, nunca hacia la alineación exterior o fachada a calle, y siempre que respeten los elementos constructivos colindantes.

Artículo 4.10.- Vuelos sobre la línea de edificación.

No se consentirán vuelos sobre la línea de edificación a excepción de los aleros de la cubierta con un saliente máximo de 0,50m.

Artículo 4.11.- Pasajes y soportales.

Tendrán una anchura mínima de 5,00 m, una altura mínima de 3,50 m y habrán de comunicar en dos puntos con espacios de uso público como mínimo.

Por medio de su desarrollo se resolverá el acceso de vehículos de bomberos al interior de las manzanas, cuando existan viviendas que recaigan solamente a dichos patios de manzana.

Artículo 4.12.- Normas Generales de Estética.

Se acepta en general la composición libre, siempre que se consiga una coherencia armónica en todo el conjunto, acorde con todo lo especificado en el artículo 5.1.18 y siguientes de la Normativa del Plan General.

TITULO 2º- NORMAS PARTICULARES

Artículo 5.- Norma nº 1- Urbana Colectiva

5.1.- Generalidades.

Comprende la edificación residencial en las Fases 9-1, 9-2, 12-1, 13-2, 14, 18-1, 18-2 y 19 situados en las manzanas del Plan Parcial números 9, 12, 14, 18, y 19.

5.2.- Ejecución de las obras de urbanización.

La urbanización se encuentra ejecutada como se indica en el punto 2.1.3.

5.3.- Alineaciones y rasantes.

Son las definidas en el presente Plan Parcial y en los Estudios de Detalle redactados y aprobados sobre cada manzana.

5.4.- Retranqueos.

El retranqueo a la línea oficial de las calles y de los restantes linderos, vendrá fijado por los Estudios de Detalles, debiendo retranquearse todas las plantas bajas recayentes a las viales, una distancia mínima fija de cinco metros, a los efectos de provocar soportales, debiendo las plantas superiores, situarse sobre las alineaciones oficiales.

5.5.- Parcela mínima.

La parcela mínima será la configurada por un solar de 20 mts. de fachada por 20 mts. de fondo.



5.6.- Edificabilidad.

Las edificabilidades máximas quedan fijadas según el siguiente cuadro:



<i>Finca</i>	<i>Superficie</i>	<i>Edificabilidad</i>
<i>9-1</i>	<i>1.012,88 m²</i>	<i>6.640,60 m²</i>
<i>9-2</i>	<i>1.192,19 m²</i>	<i>6.235,76 m²</i>
<i>12-1</i>	<i>1.131,02 m²</i>	<i>3.501,94 m²</i>
<i>13-2</i>	<i>910,67 m²</i>	<i>2.722,72 m²</i>
<i>14</i>	<i>2.852,40 m²</i>	<i>7.865,40 m²</i>
<i>18-1</i>	<i>1.368,50 m²</i>	<i>4.230,71 m²</i>
<i>18-2</i>	<i>611,80 m²</i>	<i>1.785,35 m²</i>
<i>19</i>	<i>2.701,37 m²</i>	<i>8.020,34 m²</i>
<i>Suma</i>	<i>11.780,83 m²</i>	<i>41.002,82 m²</i>

La altura máxima será de seis plantas, de las cuales, la planta baja se destinará a soportales, en la primera crujía a fachada, con un mínimo de cinco metros de ancho y el resto de esta planta se destinará a soportales privados y /o uso comercial, además de dar cabida a los Centros de Servicio necesarios.

Las cinco plantas siguientes tendrán configuración normal y cabrá una última o séptima que tendrá en lo posible, solución de ático o de planta abuhardillada de acuerdo con la Normativa que a continuación se especifica.

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

La ocupación máxima bajo rasante será del 100%, con uso de garaje aparcamiento, y sótanos conectados con plantas bajas de uso no residencial, *en la ocupación máxima de aquellas.*

El número de plantas para el uso de garaje aparcamiento, será como máximo de tres.

La configuración permitirá el acceso de un vehículo ligero de bomberos a todas las viviendas, incluso las existentes en los casos en que este requisito no haya sido cumplido.



5.7.- Altura de pisos.

Las alturas libres de suelo a cara inferior de forjados de las plantas bajas (soportales y/o comerciales) y pisos serán respectivamente como mínimo y máximo de 3,50 y 4,50 mts. y 2,50 y 3,00 mts .

5.8.- Patios.

El patio interior mínimo admisible, será aquel en el que pueda inscribirse un círculo de cuatro metros de diámetro.

5.9.- Vuelos sobre la línea de edificación.

Se regirán por lo establecido en el artículo 4.9 de las presentes normas.

5.10.- Pasajes y soportales.

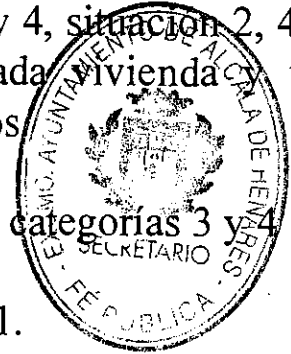
Con una altura libre mínima de 3,50 m, y una anchura no inferior a 5,00 m, comunicarán en dos puntos como mínimo con los espacios de uso público.

5.11.- Usos permitidos.

a) Se admiten los siguientes usos pormenorizados en las categorías, modalidades y situaciones que se definen en *la Normativa del Plan Parcial que se modifica*, con las siguientes condiciones de uso.

- 1.- Vivienda – categorías 2 y 3.
- 2.- Comercial – categorías 1, 2, 3 y 4, situación 1 en planta baja, primera y primer sótano de edificios de viviendas.
- 3.- Oficinas – categorías 1, 2 y 3, situación 1 y 2.

- 4.- Garaje – Aparcamiento – categorías 2, 3 y 4, situación 2, 4 y 5, con un mínimo de un vehículo por cada vivienda y un vehículo por cada 100 m² de los restantes usos
- 5.- Industria – categoría 1, situación 1.
- 6.- Hotelero – categorías 1 y 2 en situación 1; categorías 3 y 4 en situación 2.
- 7.- Espectáculos – categorías 1 y 2, situación 1.
- 8.- Reunión y recreo – categorías 1 y 2 modalidad 1, situación 1, y categoría 4 con modalidad 1 y situación 4.
- 9.- Religioso - categoría 1 y 4 en situación 1.
- 10.- Cultural – categoría 1 y situación 1.
- 11.- Deportivo - categoría 1 y situación 1.
- 12.- Sanitario – categorías 1 y 2 y situación 1; categorías 3, 4 y 5 en situación 2 y 3.



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

5.12.- Condiciones Estéticas.

Se acepta en general la composición libre, remitiéndonos al artículo 4.12 de las presentes normas.

5.13.- Construcciones permitidas por encima de la altura.

Se regirán por lo establecido en el artículo 4.5. de las presentes normas.

5.14.- Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas estará de acuerdo con el punto 3º Ámbito y Objetivo de la Modificación y con el 9º-2 Determinación del número de viviendas y superficies mínimas, del presente documento .

5.15.- Áticos y plantas abuhardilladas.

Conforme al artículo 4.8), se admite la construcción de una planta de ático o una planta abuhardillada, sujeta a las siguientes limitaciones:



a) Para planta de ático, el plano de la fachada exterior se situará respecto al plano *de fachada* general del edificio a una distancia igual o superior a la determinada por la intersección del plano trazado a cuarenta y cinco (45) grados desde el borde del forjado de la última planta y el correspondiente a la altura mínima de pisos con distancia mínima de 2,50 mts.

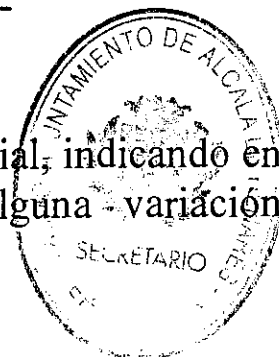
b) Para plantas abuhardilladas, se admite la solución de buhardillas para resolver la iluminación y ventilación de la última planta pudiendo aprovechar el volumen interno a la configuración de planos inclinados antes descritos como coronación general de la edificación.

Diligencia: La extiendo yo, el Secretario para hacer constar que el presente Proyecto Refundido ha sido visto por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 20 de marzo de 2007 habiéndose acordado tener por cumplidas las condiciones impuestas en el acuerdo adoptado el 15 de noviembre de 2005.

Alcalá de Henares, 9 de abril de 2007
EL SECRETARIO GENERAL

8º.- NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS.- PARCELAS 16

NOTA: Se compara con la Modificación de Plan parcial, indicando en letra *cursiva* aquellos párrafos que contienen alguna variación respecto de la misma.



TITULO 1º-NORMAS GENERALES Y COMUNES.

CAPÍTULO 1º) GENERALIDADES

Artículo 1.1. – Naturaleza y ámbito territorial

Las presentes normas tienen por objeto la reglamentación de los terrenos *comprendidos en la Modificación Puntual sobre las Determinaciones Pormenorizadas del Plan Parcial del Sector 41, que se redacta como consecuencia del Convenio Urbanístico acordado entre el Ayuntamiento y la Junta de Compensación del mismo sector en diciembre 2004.*

Conforme al Artículo 1.5 y 2.4.4, de las Normas Subsidiarias y Complementarias de 1984, el Sector 41 estaba clasificado como suelo urbanizable, integrado por las áreas aptas para la urbanización, por lo cual, al haberse desarrollado toda la gestión urbanística amparada en el Reglamento de Planeamiento, hoy se puede considerar al sector como suelo urbano no consolidado de acuerdo con la Ley del Suelo 9/2001 de 17 de julio de la Comunidad de Madrid.

Artículo 1.2. – Régimen Subsidiario.

Para todo lo no especificado en las presentes normas, serán de aplicación *las Normas del Plan General de Ordenación Urbana de 1.991 de Alcalá de Henares.*

Diligencia: La extiendo yo, el Secretario para hacer constar que el presente Proyecto Refundido ha sido visto por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 20 de marzo de 2007 habiéndose acordado tener por cumplidas las condiciones impuestas en el acuerdo adoptado el 15 de noviembre de 2005.

Alcalá de Henares, 9 de abril de 2007
EL SECRETARIO GENERAL

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

CAPÍTULO 2º) CONDICIONES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 2.1 – Deberes y cargas urbanísticas.

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 Autovía 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 de 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 uso residencial.

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 – *La Junta de Compensación ha costeado ya 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.*

2.1.4 – *Las medidas compensatorias establecidas en el texto del Convenio Urbanístico suscrito entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento en diciembre de 2004, consisten en:*

2.1.4-1- *La construcción del viario “eje central Anillo Colector” en el tramo comprendido entre la semiglориeta situada en el cruce de las Avenidas del Doctor Marañon y de Miguel de Urdamuno, y el cajón bicelular a realizar por encima del Arroyo Camarmilla.*

2.1.4-2- *La construcción, en nueva ubicación, de Dotación Escolar capaz de albergar, tanto el número de alumnos que permita sustituir el actual colegio Público “Pablo Neruda” situado en la Avda. del Doctor Marañon, como la proporción del alumnado residente en el propio Sector 41.*

2.1.4-3- *Otros equipamientos, dotaciones e infraestructuras.*

Artículo 2.2 Normas de Procedimiento – Licencias.

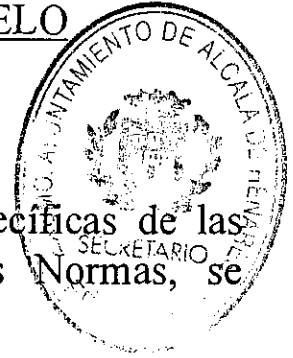
Las actuaciones urbanísticas que requieran de la formación y aprobación de Planes, Estudio de Detalles, o Proyectos, o de algún tipo de autorización previa, habrán de sujetarse a las normas de procedimiento legal y reglamentariamente previstas.

Cuanto se trate de actos sujetos a previa licencia ésta sólo se podrán llevar a cabo una vez aprobado el proyecto correspondiente y concedida la licencia en las condiciones señaladas por la misma.

CAPÍTULO 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 consideran los siguientes tipos de ámbitos:



3.1-1 – Sector – Es el ámbito que constituye una unidad geográfica y urbanística de planeamiento a nivel parcial, que en este caso ha quedado definido por los terrenos que abarcan el presente Plan Parcial.

3.1-2 – Polígono – 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.

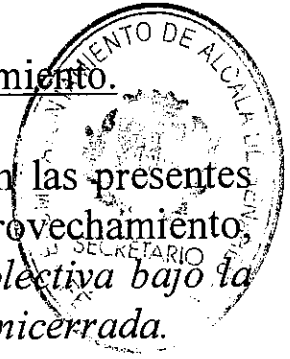
3.1-4 – Manzanas – Es la unidad convencional de superficie de terreno con perímetro cerrado, destinada a edificación y verde privado, cualquiera que sea su uso. En su superficie se incluye la zona de urbanización exterior, hasta los ejes de las viales que la colinden. Constituye un módulo unitario para el desarrollo de los Estudios de Detalle, pudiéndose abarcar la redacción de éstos 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 mínimas establecidas en la Ley del Suelo y *el Plan Parcial que se modifica.*

Artículo 3.2 – Usos del Suelo y Cuantías de Aprovechamiento.

Se definen a continuación los usos admisibles en las presentes normas, señalando que las cuantías de Aprovechamiento corresponden *al uso global Residencial en vivienda colectiva bajo la tipología de bloque aislado o en manzana cerrada o semicerrada.*



3.2-1 – Residencial, en el cual la vivienda es el uso característico acompañado del equipamiento correspondiente a la unidad urbanística.

3.2-2 – Comercial, es el que corresponde a locales de servicio al público, destinado a la compraventa – venta o permuta de mercancías.

3.2-3 – Mixto, caracterizado por la simultaneidad de actividad industrial, no molesta o 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 o ausencia de edificaciones que engloba parques, jardines, instalaciones deportivas, viales, etc.

3.2-6 – Garaje-aparcamiento, es el espacio destinado a estancia de vehículos a motor.

3.2-7 – Industrial, es el que corresponde a establecimientos dedicados a operaciones para la obtención y transformación de materias primas, incluyéndose también los almacenes, admitiéndose 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.

Artículo 3.3 – Tipologías Edificatorias.

Son admisibles las siguientes tipologías urbanas:

3.3-1 – Edificación aislada o en manzana.

Se establece libertad en la elección de tipología, bien en bloque aislado, adosada o en manzana cerrada o semicerrada para la manzana o parcela 16-1, siendo de aplicación las Normas indicadas para la misma en el apartado anterior (Normas Urbanísticas Modificadas. Fases de Manzana), a excepción de la obligatoriedad del retranqueo de planta baja para la creación de soportal. No obstante, si se realiza voluntariamente dicho retranqueo en una manzana, éste deberá extenderse a todas las alineaciones exteriores a las vías públicas con una anchura de 5,00 metros.

3.3-2 – Edificación abierta en bloques aislados o agrupados.

Es aquella ordenación volumétrica de manzanas compuesta por bloques de edificación separados entre sí por espacios libres. Se establece como optativa para la parcela 16-1 y como obligatoria para las parcelas 16-2, 3, 4, 5, 6 y 7.

Alineaciones y rasantes – *Son las mismas que se desprenden del Planeamiento desarrollado vigente.*

Separación de bloques – *La distancia o separación menor entre bloques, medida en cualquier dirección no podrá ser inferior al cuarto de la altura del más alto, con un mínimo de cuatro metros.*

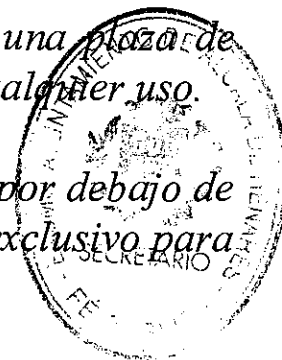
Ocupación – *La ocupación máxima de la manzana sobre rasante será del 50% y bajo rasante del 100%.*

Dimensiones de los bloques – *La dimensión total de bloques no podrá sobrepasar los 120 mts. lineales, con un ancho máximo de 30 mts. No obstante podrán autorizarse disposiciones de bloques de diferentes dimensiones mediante un estudio de Detalle.*



Aparcamientos – *Será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m² construidos para cualquier uso.*

Sótanos – *Sólo podrán autorizarse construcciones por debajo de las rasantes, en un número máximo de tres con destino exclusivo para garaje-aparcamiento y servicios auxiliares de la finca.*



CAPÍTULO 4º) NORMAS DE DISEÑO Y CALIDAD

Artículo 4.1 – Normas técnicas de diseño

Las viviendas y los servicios comunes de los edificios que las alberguen, deberán cumplir las condiciones de diseño y calidad, tanto en viviendas, como en cualquier otro uso, de acuerdo con las buenas normas de la construcción.

Artículo 4.2 – Edificios y locales destinados a oficinas.

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

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

Artículo 4.3 - Edificios y locales destinados a garaje aparcamiento.

Altura – La altura libre mínima será de dos metros (2.00 mts).

Acceso rodado – Éstos serán independientes, con rampas rectas de 16% y curvas de 12% de pendiente máxima, con zaguán de 4 mts de longitud y 2% de pendiente máxima. El radio de curvatura de las rampas curvas será de 5 metros mínimo en su eje.

Las plazas de aparcamiento tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 mts. El número de coches, no podrá exceder del correspondiente a 25 m² por plaza.

En cuanto al número de rampas, accesos peatonales, aseos, construcción, ventilación, iluminación, instalación contra incendios, extracción, etc. nos remitimos a la normativa específica municipal puesta en vigor en febrero de 1991.



Artículo 4.4 – Edificios y locales comerciales y otros.

Nos remitimos a lo establecido en la Normativa Urbanística del Plan General, artículos 5.6.3. y siguientes.

Artículo 4.5.- Construcciones permitidas por encima de la altura.

Conforme al artículo 5.1.20 y siguientes de la Normativa del Plan General, podrán ser utilizados estos espacios para trasteros e instalaciones necesarias para el funcionamiento del edificio, no contabilizándose a efectos de edificabilidad, estudiando la estética de cubiertas, en función de una buena armonía.

Artículo 4.6 – Sótanos y semisótanos.

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

Artículo 4.7 – Entreplanta.

Prohibidas.

Artículo 4.8 – Áticos y plantas abuhardilladas.

Se admiten áticos y plantas abuhardilladas, constituyendo una última planta de la edificación cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas, bien con fachadas verticales, separadas del resto de los planos de la fachada del edificio, bien con fachadas, inclinadas con o sin buhardillas.

Artículo 4.9 – Retranqueos y salientes con relación a línea de edificación.

Se autorizan entrantes y retranqueos tanto desde la alineación exterior o fachada a calle, como hacia el interior de las manzanas.



Artículo 4.10 – Vuelos sobre la línea de edificación.

No se consentirán vuelos sobre la línea de edificación a excepción de los aleros de la cubierta con un saliente máximo de 0,50m.

Artículo 4.11 – Pasajes y soportales.

Tendrán una anchura mínima de 5,00 m., una altura mínima de 3,50 m. y habrán de comunicar en dos puntos con espacios de uso público como mínimo.

Artículo 4.12 - Normas Generales de Estética.

Se acepta en general la composición libre, siempre que se consiga una coherencia armónica en todo el conjunto acorde con todo lo especificado en el artículo 5 1.18 y siguientes de la Normativa del Plan General.

TITULO 2º - NORMAS PARTICULARES

Artículo 5 – Norma nº 1 –Residencial



5.1.- Generalidades

Comprende la edificación abierta en bloques aislados o agrupados, o en manzana cerrada o semicerrada en la parcela 16-1, y en bloque aislado o agrupado en las parcelas 16-2, 16-3, 16-4, 16-5, 16-6 y 16-7.

5.2.- Ejecución de las obras de urbanización.

La urbanización se encuentra ejecutada como se indica en el punto 2.1.3.

5.3.- Alineaciones y rasantes.

Son las definidas por el presente Plan Parcial y el Estudio de Detalle redactado y aprobado en fecha 16-5-95 sobre la parcela 16, Plano nº 4.

5.4- Retranqueos.

Podrán retranquearse las edificaciones de las alineaciones de viales y otros linderos.

5.5.- Separación de bloques.

Se regirán por lo establecido en el artículo 3.3.1 de las presentes normas y por las determinaciones del Estudio de Detalle aprobado en fecha 16-5-95 sobre la parcela 16, planos 4 y 5.

5.6.- Parcela mínima.

No se define.

5.7.- Edificabilidad.

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



Parcelas	Suelo Neto	Suelo Ocupación	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	Idem
16-3	2.431,75	1.215,87	6.377,51	Idem
16-4	1.477,20	738,60	3.541,42	Idem
16-5	558,10	279,05	1.338,09	Idem
16-6	1.252,31	626,16	2.768,44	Idem
16-7	1.130,85	565,13	2.500,00	Idem

La ocupación máxima sobre rasante es del 50% sobre el suelo neto y del 100% bajo rasante con uso de garaje aparcamiento y tres plantas como máximo. La altura máxima será de seis plantas con posibilidad de ático.

5.8.- Altura de Pisos.

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

5.9.- Patios.

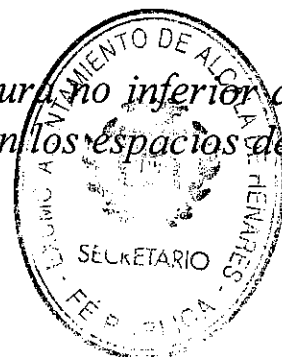
El patio interior mínimo admisible, será aquel en el que pueda inscribirse un círculo de cuatro metros de diámetro.

5.10.- Vuelos sobre la línea de edificación.

No se consentirán vuelos sobre la línea de edificación a excepción de los aleros de la cubierta con un saliente máximo de 0,50m.

5.11.- Pasajes y soportales.

Con una altura mínima de 3,50 m, y una anchura no inferior a 5,00 m, comunicaran en dos puntos como mínimo con los espacios de uso público.



5.12.- Usos permitidos :

a.- Se admiten los siguientes usos pormenorizados en las categorías, modalidades y situaciones que se definen en la Normativa del Plan Parcial que se modifica, con las siguientes condiciones de uso:

- 1.- Vivienda – categorías 2 y 3*
- 2.- Comercial – categorías 1, 2, 3 y 4, situación 1 en planta baja, primera y primer sótano de edificios de viviendas*
- 3.- Oficinas – categorías 1, 2 y 3, situación 1 y 2*
- 4.- Garaje – Aparcamiento – categorías 2, 3 y 4, situación 2, 4 y 5, con un mínimo de un vehículo por cada vivienda y un vehículo por cada 100 m² de los restantes usos.*
- 5.- Industria – categoría 1, situación 1.*
- 6.- Hotelero – categorías 1 y 2 en situación 1; categorías 3 y 4 en situación 2*
- 7.- Espectáculos – categorías 1 y 2, situación 1*
- 8.- Reunión y recreo – categorías 1 y 2 modalidad 1, situación 1, y categoría 4 con modalidad 1 y situación 4.*
- 9.- Religioso - categoría 1 y 4 en situación 1*
- 10.- Cultural – categoría 1 y situación 1*
- 11.- Deportivo - categoría 1 y situación 1*
- 12.- Sanitario – categorías 1 y 2 y situación 1; categorías 3, 4 y 5 en situación 2 y 3.*

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

5.13.- Condiciones Estéticas.

Se acepta en general la composición libre, remitiéndonos al capítulo 4º de las presentes normas.

5.14.- Construcciones permitidas por encima de la altura.

Se regirán por lo establecido en el artículo 4.5. de las presentes normas.



5.15.- Número máximo de viviendas.

El número máximo de viviendas estará de acuerdo con el punto 3º Ámbito y Objetivo de la Modificación y con el 9º-2 Determinación del número de viviendas y superficies mínimas, del presente documento.

5.16.- Áticos y plantas abuhardilladas.

Conforme al artículo 4.8), se admite la construcción de una planta de ático o una planta abuhardillada, sujeta a las siguientes limitaciones:

- a. *Para planta de ático, el plano de la fachada exterior se situará respecto al plano general del edificio a una distancia igual o superior a la determinada por la intersección del plano trazado a cuarenta y cinco (45) grados desde el borde del forjado de la última planta y el correspondiente a la altura mínima de pisos con distancia mínima de 2,50 m.*
- b. *Para plantas abuhardilladas, se admite la solución de buhardillas para resolver la iluminación y ventilación de la última planta pudiendo aprovechar el volumen interno a la configuración de planos inclinados antes descritos como coronación general de la edificación.*

Diligencia: La extiendo yo, el Secretario para hacer constar que el presente Proyecto Refundido ha sido visto por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 20 de marzo de 2007 habiéndose acordado tener por cumplidas las condiciones impuestas en el acuerdo adoptado el 15 de noviembre de 2005.

Alcalá de Henares, 9 de abril de 2007

EL SECRETARIO GENERAL

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.