

B. ORDENANZAS

1.- GENERALIDADES, TERMINOLOGIA, CONCEPTOS

Serán las especificadas en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1. Calificación del Suelo y Usos

UNIDAD A

Suelo de equipamiento y servicios.
Uso: educacional.

UNIDAD B

Suelo destinado a espacio libre.
Uso: espacio libre.

UNIDAD C

Suelo destinado a edificación en altura.
Uso: vivienda.

UNIDAD D

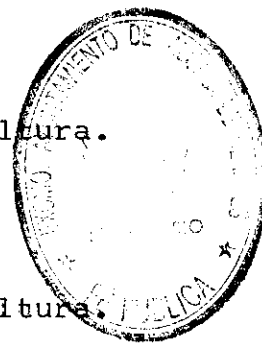
Suelo destinado a edificación en altura.
Uso: vivienda.

2.2. Parcelaciones

Las parcelaciones establecidas son las siguientes:

UNIDAD A - Unica parcela

Terrenos delimitados por la calle Violeta al Este, el B.U.P. número IV al Sur, la c/Gardenía al Oeste y la c/José Sopena al Norte, con una superficie de 9.091,82 según escrituras y de 9.306,00 m². según medición real.



Comprende los terrenos de los solares 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 69, L-503, L-504, L-505, L-506 y solar 6Z resto de finca matriz de la parcela 6C del Polígono 39 "La Serna".

UNIDAD B- Unica parcela

Terrenos comprendidos entre la calle Violeta al/ Este, los bloques nº15 al 21 construidos por COPASA - al Sur, la calle Gardenía al Oeste y la calle Era Honda al Norte.

Comprende los terrenos de los bloques 22, 23, 24, 25, 26 y L-511 de la parcela 6C del Polígono 39 "La Serna". La superficie es de 1.597,93 m². según escrituras.

UNIDAD C

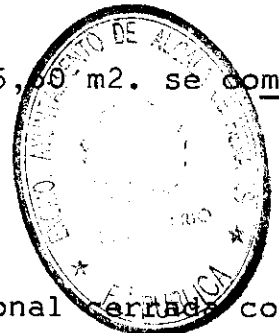
La Unidad C con un total de 13.785,00 m². se compone de las siguientes parcelas:

Parcela 1

- Superficie: 1.005,00 m².
- Linderos: línea poligonal ortogonal cerrada con 33,75 m. Sur con parcela edificada, 12,00 m. Oeste - con parcela edificada, 7,60 m. Sur con parcela edificada, 4,50 m. Oeste con parcela edificada, 23,35 m. - Norte con parcela 7, 23,00 m. Oeste con parcela 7, - 18,00 m. Norte con parcela 3 y 39,50 m. Este con calle Gardenía.

- Cargas: ajustarse a las especificaciones establecidas en el PERI.

- Edificabilidad: 2.188,47 m². distribuidos según PERI.



Parcela 2

- Superficie: 1.003,95 m².
- Linderos: línea poligonal ortogonal cerrada con 16,50 m. Norte con parcela 3, 1,50 m. Este con parcela 3, 6,00 m. Norte con parcela 3, 43,52 m. Este con parcela 7, 22,50 m. Sur con parcela edificada y 45,02 m. Oeste con calle San Vidal.
- Cargas: ajustarse a las especificaciones establecidas en el PERI.
- Edificabilidad: 1.912,78 m². distribuidos según PERI.

Parcela 3

- Superficie: 2.601,99 m².
- Linderos: línea poligonal ortogonal cerrada con 86,95 m. Norte con parcela 8, 48,52 m. Este con calle/ Gardenía, 18,00 m. Sur con parcela 1, 30,50 m. Oeste con parcela 7, 16,47 m. Sur con parcela 7, 28,46 m. Este con parcela 7, 18,00 m. Sur con parcela 7, 28,46 m. Oeste parcela 7, 13,48 m. Sur con parcela 7, 6,00 m. Sur parcela 2, 1,50 m. Este con parcela 2 y 16,50 m. Sur con parcela 2.
- Cargas: ajustarse a las especificaciones establecidas en el PERI.
- Edificabilidad: 9.363,42 m². distribuidos según PERI.

Parcela 4

- Superficie: 1.626,94 m².
- Linderos: línea poligonal ortogonal cerrada con 56,95 m. Sur con parcela 9, 18,00 m. Este con parcela/ 5, 3,00 m. Norte con parcela 5, 28,52 m. Este con par-

cela 5, 21,00 m. Norte con parcela 10, 28,52 m. Oeste/
con parcela 10, 32,95 m. Norte con parcela 10 y 18,00
m. Oeste con calle San Vidal.

- Cargas: ajustarse a las especificaciones esta--
blecidas en el PERI.

- Edificabilidad: 5.497,34 m². distribuidos según
PERI.

Parcela 5

- Superficie: 1.001,44 m².

- Linderos: línea poligonal ortogonal cerrada con
16,50 m. Este a calle Gardenía, 30,00 m. Sur a parcela
9, 18,00 m. Oeste a parcela 4, 3,00 m. Sur con parcela
4, 28,52 m. Oeste con parcela 4, 3,89 m. Oeste con par
cela 10, 15,00 m. Norte con parcela 10, 32,41 m. Este/
con parcela 6, 1,50 m. Norte con parcela 6, 1,50 m. Es
te con parcela 6 y 16,50 m. Norte con parcela 6.

- Cargas: ajustarse a las especificaciones esta--
blecidas en el PERI.

- Edificabilidad: 1.947,54 m². distribuidos según
PERI.

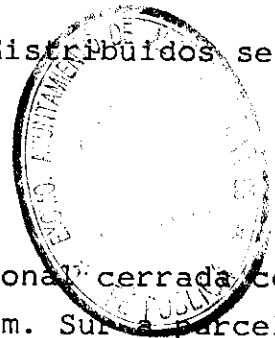
Parcela 6

- Superficie: 1.778,67 m².

- Linderos: línea poligonal ortogonal cerrada con
76,44 m. Este a calle Gardenía, 16,50 m. Sur a parcela
5, 1,50 m. Oeste a parcela 5, 1,50 m. Sur a parcela 5,
32,41 m. Oeste con parcela 5, 24,53 m. Oeste a parcela
10, 22,50 m. Sur a parcela 10, 18,00 m. Oeste a parce
la 10 y 40,50 m. Norte a parcela 10.

- Cargas: ajustarse a las especificaciones esta--
blecidas en el PERI.

- Edificabilidad: 6.183,90 m². distribuidos según
PERI.



La edificabilidad total de las parcelas 1 a 6 es de 27.093,45 m²., correspondiendo las parcelas 7, 8, 9 y 10 a superficie sobrante entre parcelas, sin edificabilidad, con la siguiente descripción:

Parcela 7

- Superficie: 1.804,47 m².

- Linderos: línea poligonal ortogonal cerrada con 43,52 m. Oeste con parcela 2, 13,48 m. Norte a parcela 3, 28,46 m. Este a parcela 3, 18,00 m. Norte a parcela 3, 28,46 m. Oeste a parcela 3, 16,47 m. Norte a parcela 3, 30,52 m. Este a parcela 3, 23,00 m. Este a parcela 1, 23,35 m. Sur a parcela 1, 10,30 m. Oeste y 23,10 m. Sur con parcela edificable.

- Cargas: ajustarse a las especificaciones establecidas en el PERI.

- Edificabilidad: 0,00 m².

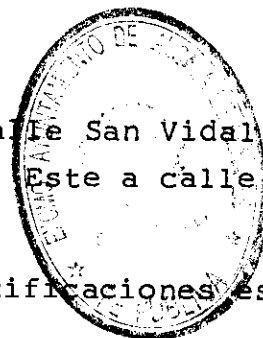
Parcela 8

- Superficie: 956,45 m².

- Linderos: 11,00 m. Oeste a calle San Vidal, 86,95 m. Norte a parcela 9, 11,00 m. Este a calle Garduña y 86,95 m. Sur a parcela 3.

- Cargas: ajustarse a las especificaciones establecidas en el PERI.

- Edificabilidad: 0,00 m².



Parcela 9

- Superficie: 956,45 m².

- Linderos: 11,00 m. Oeste a calle San Vidal, -
Norte 56,95 m. a parcela 4 y 30,00 m. a parcela 5, -
11,00 m. Este a calle Gardenía y 86,95 m. Sur a parce
la 8.

- Cargas: ajustarse a las especificaciones esta-
blecidas en el PERI.

- Edificabilidad: 0,00 m².

Parcela 10

- Superficie: 1.050,14 m².

- Linderos: línea poligonal ortogonal cerrada -
con 2,78 m. Oeste a calle San Vidal, 23,10 m. Norte a
parcela de Torres en estructura, 20,20 m. Oeste a mis
ma parcela, 7,50 m. Norte a misma parcela, 10,00 m. -
Oeste a misma parcela, 17,00 m. Norte a misma parcela,
21,00 m. Oeste a misma parcela, 4,30 m. Sur a misma -
parcela, 5,80 m. Oeste a misma parcela, 1,50 m. Norte
a zona verde, 17,60 m. Oeste a zona verde, 42,35 m. -
Norte a zona verde, 2,74 m. Este a calle Gardenía, -
40,50 m. Sur a parcela 6, 18,00 m. Este a parcela 6,
22,50 m. Norte a parcela 6, 24,53 m. Este a parcela 6,
15,00 m. Sur con parcela 5, 3,89 m. Oeste con parcela
5, 21,00 m. Sur a parcela 4, 28,52 m. Este a parcela/
4 y 32,95 m. Sur a parcela 4.

- Cargas: ajustarse a las especificaciones establecidas en el PERI.

- Edificabilidad: 0,00 m².

Las parcelas se podrán unir entre sí, debiendo la parcela resultado someterse a las mismas condiciones con los colindantes que las parcelas separadas, pudiendo en cambio usar el área de movimiento conjunto.

UNIDAD D - Unica parcela

- Superficie: 1.782,95 m².

- Linderos: solar de forma irregular, con una fachada de 50,00 m. a la calle San Vidal y de 43,50 m. a zona verde en su linde izquierdo. El resto de lindes corresponde a la parcela C del Polígono "La Serna".

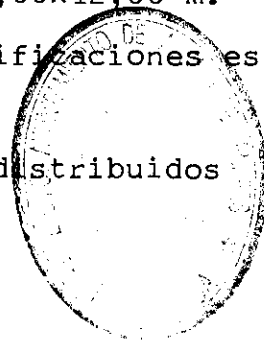
En la parcela existen dos bloques en estructura, uno de doce plantas y otro de cuatro. Ambos están adosados por una esquina en sentido ortogonal y tienen una planta aproximada cada uno de 33,00x12,00 m.

- Cargas: ajustarse a las especificaciones establecidas en el PERI.

- Edificabilidad: 4.000,00 m². distribuidos según PERI.

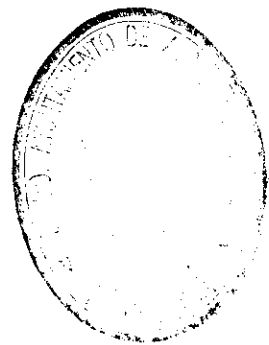
2.3. Proyecto de Urbanización

Teniendo en cuenta que las unidades se encuentran entre calles pavimentadas y con servicios, la realización de proyecto de urbanización exterior solo abarcará la pavimentación de las aceras de las Unidades A, C y D.



La titularidad de la obligación a urbanizar corresponde, en cada parcela, a su propietario al 100% y en las parcelas no edificables, según el porcentaje de propiedad de las Unidades C y D corregida en el exceso de superficie de parcelas, equitativo a su edificabilidad.

La urbanización interior de las parcelas deberá venir señalada en el proyecto de urbanización correspondiente, debiendo de ajustarse básicamente, en las parcelas C y D, a lo establecido en el Estudio de Volúmenes señalado ó al resultado de los proyectos a realizar.



3.- NORMAS DE EDIFICACION

3.1. Normas Técnicas en relación con vías públicas

Al estar estas pavimentadas no es necesario ninguna - especificación, si bien las acometidas a los servicios ge- nerales implantados en los viales deberán ajustarse a las prescripciones municipales.

3.2. Condiciones comunes a cada Unidad

Cada Unidad tiene su Ordenanza específica y homogénea.

3.3. Normas Particulares de cada Unidad

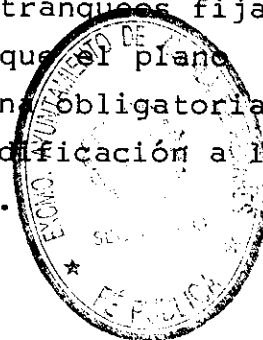
3.3.1. UNIDAD A - Equipamientos y Servicios

3.3.1.1. Definición

Regula los usos y la construcción de edificios destinados a servicios públicos e institucio- nes varias en instalaciones de uso exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueado por todos sus linderos.

3.3.1.2. Alineaciones y rasantes

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las Ordenanzas, a no ser que el plano de/ alineaciones disponga de alguna obligatoria pa- ra un determinado frente de edificación a la - alineación oficial de fachada.



3.3.1.3. Retranqueos

Serán de 5 (cinco) metros a frente de solar, - con independencia de lo dispuesto en el artículo anterior; y de 5 (cinco) metros a los restantes linderos pudiendo reducirse ó suprimirse cuando la tipología de los edificios circundantes así lo aconseje, según el criterio de los Servicios Técnicos Municipales.

3.3.1.4. Parcela mínima

La mínima parcela tendrá una superficie igual/ o superior a los 1.000 (mil) m².

3.3.1.5. Frentes de parcela

El frente mínimo será de 20 (veinte) m. El frente máximo no se fija.

3.3.1.6. Superficie de ocupación máxima

Será del 50 (cincuenta) % de la superficie neta de la parcela.

3.3.1.7. Alturas de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 70% de la de ocupación máxima, computando dicha superficie a efectos de establecimiento de la edificabilidad.

3.3.1.8. Edificabilidad

Será de 1 (un) m²/m² medidos sobre parcela neta.

3.3.1.9. Usos pormenorizados de la edificación

El uso característico de esta Clave es el definido en el apart. 3.3.1.1. de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este apartado tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del listado que figura a continuación. El uso característico será el docente.

Los usos compatibles serán los especificados a tal fin en el P.G.O.U. de Alcalá de Henares.

3.3.2. UNIDAD B - Espacio libre

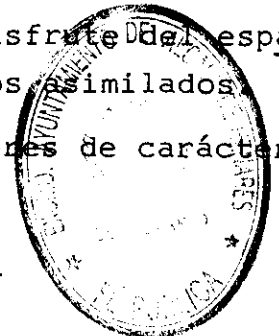
3.3.2.1. Definición

Regula los usos y la construcción en superficie de uso público permanentemente destinado al ocio y entretenimiento ciudadano, en las que predomina el espacio libre sobre el construido, pero en las que se autoriza la construcción de instalaciones de titularidad mayoritariamente pública en pequeña proporción, para satisfacer las actividades vinculadas al disfrute del espacio libre y otros usos colectivos asimilados.

Asimismo regula los espacios libres de carácter privado (huertos, jardines).

3.3.2.2. Alineaciones y rasantes

Serán libres.



3.3.2.3. Retranqueos

Serán libres a cualquier lindero. No obstante, las diferentes edificaciones que pudieran tener cabida en el espacio libre se separarán entre sí un mínimo de 50 (cincuenta) metros.

3.3.2.4. Parcela mínima

Será la que corresponda, en cada caso, al uso característico.

3.3.2.5. Frentes de parcela

No se fijan.

3.3.2.6. Superficie de ocupación máxima

Será del 10 (diez) % de la superficie neta de la parcela si es de titularidad pública; y del 3% (tres) si es de titularidad privada.

3.3.2.7. Alturas de la edificación

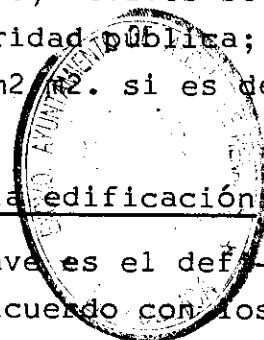
La altura máxima de la edificación será libre.

3.3.2.8. Edificabilidad

Será de 0,1 (cero como uno) m²/m²., medidos sobre parcela neta si es de titularidad pública; y de 0,03 (cero como cero tres) m²/m². si es de titularidad privada.

3.3.2.9. Usos pormenorizados de la edificación

El uso característico de esta Clave es el definido en el apartado 3.3.2.1. de acuerdo con los



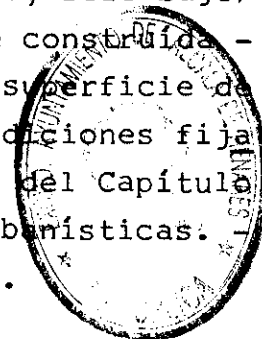
grupos y situaciones propuestos en este apartado tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado. En todo caso, y cuando se trate de espacios de titularidad pública, cualquier uso compatible con el de espacio libre que pueda ser instalado sobre el mismo deberá someterse a las condiciones que establezca la concesión municipal temporal. La adjudicación de la concesión expresará inequívocamente el plazo de reversión del suelo (y de las instalaciones que sobre él se hubieren construido) al Ayuntamiento, en las condiciones que este determine. Los usos pormenorizados expresados a continuación se refieren a las parcelas de titularidad pública. Para aquellos de titularidad privada todos los usos mencionados quedan prohibidos. No obstante, será compatible el uso residencial en grupo II

a)- Automovil.

Compatible el grupo I, siempre que no rebase el 10 (diez) % de la superficie neta de la parcela. Compatibles los grupos II, III y IV, solo bajo/rasante, siempre que la superficie construida no rebase el 60 (sesenta) % de la superficie de la parcela, y cumpla las demás condiciones fijadas para este uso en el epígrafe 3 del Capítulo 14 del Título V de estas Normas Urbanísticas. Prohibido en todos los demás casos.

b)- Residencial.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



c) - Industrial y Almacenaje.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

d) - Comercial.

Compatible el grupo V en proporción a la máxima superficie de ocupación, en situación F según P.G.O.U. Compatible el grupo VIII, a través de/previa regulación municipal. Prohibido en todos los demás casos.

e) - Oficinas.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

f) - Hostelería.

Compatibles los grupos I y II en proporción a la máxima superficie de ocupación, en situación F según P.G.O.U. Prohibido en todos los demás casos.

g) - Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.

Compatibles los grupos I, II, III, IV y V, en cualquier situación.

h) - Educativo.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

i) - Sanitario-asistencial.

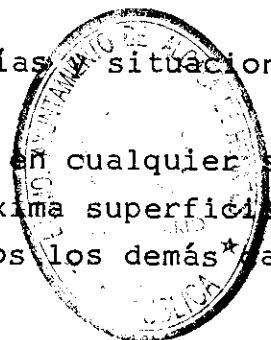
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

j) - Religioso.

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

k) - Deportivo.

Compatibles los grupos I y II, en cualquier situación, en proporción a la máxima superficie de ocupación. Prohibido en todos los demás casos.



l) - Espacios libres y zonas verdes.

Característicos los grupos I, III y IV.

m) - Infraestructuras y servicios públicos.

Compatibles los grupos I y III. Prohibido en to
dos los demás casos.

n) - Red viaria.

Compatible la ejecución de red viaria propia del espacio público. No se autoriza la ejecución de infraestructura de comunicación con otras zonas, a través de los espacios libres en los que di--
chas vías no hayan sido previamente recogidas -
por el planeamiento.

3.3.3. UNIDADES C y D - Residencial Intensiva.

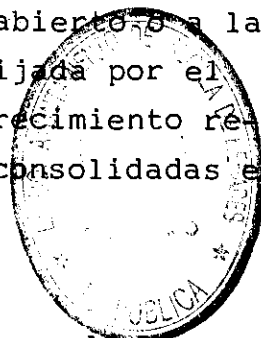
3.3.3.1. Ambas unidades compondrán un solo cuer
po compositivo.

3.3.3.2. Definición

Regula los usos y la construcción de edificios/
residenciales en densidad media y alta, en tor-
no a tipos asimilados al bloque abierto ~~o~~ a la/
torre, con composición libre o fijada por el -
Plan. Se aplica sobre áreas de crecimiento re-
ciente de Alcalá de Henares, ya consolidadas en
torno a tipologías similares.

3.3.3.3. Alineaciones y rasantes

Serán libres dentro de la parcela, salvo que el
plano correspondiente disponga alineaciones -
obligatorias para ciertas zonas. No obstante, -
la edificación fraccionará sus ritmos edificatou



rios a partir de tratamientos uniformes superiores a los 40 (cuarenta) metros de longitud para evitar reiteraciones y monotonía de la escena urbana.

3.3.3.4. Retranqueos

No se fijan retranqueos a frente de calle. A los linderos con otras propiedades, el retranqueo será de una profundidad igual a la mitad de la altura de la edificación, salvo que medie acuerdo expreso entre propiedades para adosar las edificaciones, que habrá que protocolizarse ante Notario y se adjuntará con la solicitud de licencia, cuando el proyecto lo haga preciso, ó bien figure expresamente señalado en el plano correspondiente del PERI.

En las Unidades C y D se fija un área de movimiento de los posibles bloques a edificar.

Para modificar el área de movimiento fijado, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.

3.3.3.5. Parcela mínima

La mínima parcela tendrá una superficie igual ó superior a los 1.000 (mil) m².

3.3.3.6. Frentes de parcela

El frente mínimo será de 30 (treinta) metros lineales. No se fija frente máximo.

3.3.3.7. Superficie de ocupación máxima

Será del 45 (cuarenta y cinco) % de la parcela total.



3.3.3.8. Alturas de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 15,50 (quince como cincuenta) metros, pudiéndose superar la misma en 5,50 (cinco como cincuenta) metros más en un 20% de la superficie ocupada por la edificación en la parcela, y todo ello siempre que otros documentos del P.G.O.U. no propongan diferentes condiciones volumétricas, en cuyo caso estas serán prioritarias.

3.3.3.9. Cuerpos Volados

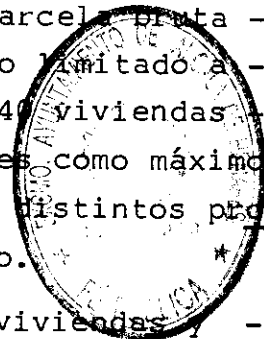
Las edificaciones podrán volar hacia espacios libres interiores, siempre que quede entre paramentos, una separación igual a la altura del edificio, con vuelo máximo de 1,50 (uno como cincuenta) metros. No está permitido volar fuera de las alineaciones de la c/San Vidal y calle Gardenía, marcadas en el plano correspondiente. Los cuerpos volados cerrados computarán al 100% de su superficie. Los cuerpos volados abiertos computarán al 50% de su superficie.

3.3.3.10. Edificabilidad

Será de 0,7 m²/m². medido sobre parcela bruta del polígono como máximo, quedando limitado a 31.093,45 m². de construcción y 340 viviendas con un 20% de superficie de locales como máximo según Convenio suscrito entre los distintos propietarios y el Excmo. Ayuntamiento.

e-196-2-2 - La Unidad C queda limitada a 300 viviendas y 27.093,45 m². de construcción.

e-214-2-2 - La Unidad D queda limitada a 40 viviendas y 4.000,00 m². de construcción.



3.3.3.11. Usos pormenorizados de la edificación

El uso característico será el de vivienda, admitiéndose locales en planta baja con un máximo - del 20% de la superficie total.

La vivienda en planta baja está permitida.

Los usos compatibles serán los especificados en la Ordenanza de RESIDENCIAL INTENSIVO que figura en el P.G.O.U. de Alcalá de Henares.

3.3.3.12. Aparcamientos

Será necesaria la creación de 1,5 plazas de aparcamiento cada 100 m². de edificación en la Unidad C, quedando exenta de tal requerimiento la Unidad D al aplicarse la Ordenanza sobre un edificio ya existente y ser inviable la creación - de dichas plazas.

Se podrá ocupar el 70% del suelo de parcela total bajo rasante para la creación de aparcamientos.

Se podrá ocupar hasta el 50% del terreno libre/interior para aparcamientos en superficie.

Se computará, como máximo, el 50% de plazas, equivalente a una cada 100 m². de construcción, de aparcamientos en vía pública.

