

TITULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE ZONA EN LA EDIFICACION

CAPITULO 1. DEFINICIONES

6.1.1

Cada una de las zonas edificables -o susceptibles de llegar a serlo mediante la ejecución del planeamiento- del término municipal de Alcalá de Henares viene ordenada mediante los siguientes instrumentos:

a)- Definición gráfica. Los planos de escala 1/2.000 contienen la suficiente información para expresar con claridad la delimitación de una zona, la cual está sujeta a su correspondiente normativa particular. Esta información se ofrece mediante una doble codificación: por un lado, el tramado de la zona afectada; por otro, una expresión alfanumérica compuesta por cuatro partes, que indican otras tantas condiciones que caracterizan el suelo, de acuerdo con el criterio expuesto en los artículos siguientes. Dicha expresión se denomina Código.

b)- Definición normativa. En los capítulos siguientes se detallan las condiciones que debe cumplir cada zona, mediante el establecimiento de magnitudes urbanísticas relativas a los índices y usos pormenorizados que rigen la edificación en cada zona. El conjunto de las mencionadas magnitudes para cada zona se denomina Clave.

6.1.2

Descripción del Código.

El código mencionado en el art. anterior consta de cuatro partes, cuya significación es la siguiente:

a)- El primer término de la expresión viene formado por una letra mayúscula que indica la clase de suelo de acuerdo con la clasificación siguiente:

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

10 de JUN. 1994

U- Suelo Urbano y, por tanto, susceptible de ser construido sin necesidad de planeamiento de rango inferior. Las zonas encabezadas con esta letra son de dominio privado, y ello permite distinguir entre los espacios libres y equipamientos privados, y los de naturaleza pública.

V- Suelo Urbano y, por tanto, susceptible de ser desarrollado sin necesidad de planeamiento de rango inferior. Las zonas encabezadas con esta letra son de dominio público.

P- Suelo Urbanizable Programado del Area de Reparto 1 (primera etapa) y, por tanto, necesitado del desarrollo de planeamiento parcial previo a la concesión de cualquier tipo de licencia. Las zonas cuya Clave se encabeza con esta letra son de dominio privado.

Q- Suelo Urbanizable Programado del Area de Reparto 2 (segunda etapa) y, por tanto, necesitado del desarrollo de planeamiento parcial y previo a la concesión de cualquier tipo de licencia. Las zonas cuya Clave se encabeza con esta letra son de dominio privado.

S- Sistemas Interiores de Suelo Urbanizable Programado. Son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, en virtud del desarrollo del planeamiento de rango inferior. Cuando el Sector no se encuentre sometido a Ordenanza gráfica vinculante, la georreferenciación es indicativa y, por tanto, puede modificarse según el procedimiento establecido por estas Normas Urbanísticas. No obstante, si sobre el sistema interior aparece grafiado el código correspondiente, será obligatorio la ubicación de dichos sistemas interiores en el lugar georreferenciado, todo ello con independencia de las correcciones de superficie que puedan ser necesarias.

G- Suelo de Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable Programado en el AR1 (primera etapa). Las zonas cuyas claves se encabezan con esta letra son de dominio público.

J- Suelo de Sistemas generales adscritos al Suelo Urbanizable Programado en el AR2 (segunda etapa). Las zonas cuyas claves se encabezan con esta letra son de dominio público.

M- Suelo de Sistemas Generales adscritos al Suelo No Urbanizable Programado. Las zonas cuyas claves se encabezan con esta letra son de dominio público.

10 MAR. 1994

N- Suelo Urbanizable No Programado, y por tanto, necesitado del desarrollo de Programas de Actuación Urbanística y del subsiguiente planeamiento parcial previo a la concesión de las licencias no incursas en la tramitación T4.

R- Suelo No Urbanizable.

b)- El segundo término de la expresión lo forman tres letras que expresan su uso global, de acuerdo con la siguiente leyenda:

VIV- Vivienda.

IND- Industria.

TER- Terciario, comercial y equipo privado.

LIB- Libre permanente, parques.

COM- Comunicaciones y servicios urbanos.

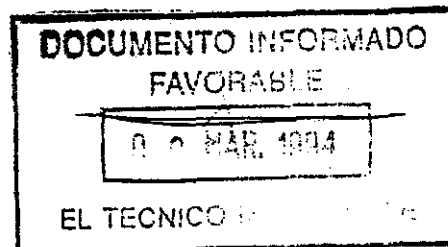
ESP- Instituciones, equipo público, zonas militares.

MIX- Mixto.

c)- El tercer término de la expresión lo forman dos dígitos, que permiten identificar la Clave aplicable a la zona, y se desglosa con detalle en los capítulos subsiguientes. Si dicho término tiene el valor 00, se entiende que la zona se encuentra regulada a través de instrumentos de planeamiento en ejecución o por ejecutar, cuyas ordenanzas particulares serán las de aplicación.

d)- El cuarto término de la expresión lo forma un número romano, y alude a la modalidad de aplicación, cuyo significado ha sido expuesto en el Título IV, Capítulo 1, sección 3 de estas Normas (tramitación y procedimiento), a propósito de la naturaleza vinculante o no vinculante de las determinaciones gráficas de la ordenanza, y otros extremos relacionados. Cuando este número suponga la remisión de la zona a ordenaciones anteriores (IV), el tramado de la misma que se realiza en la documentación gráfica de este P.GOU tiene carácter indicativo de su uso y tipología, rigiendo las ordenanzas particulares del instrumento de planeamiento que ampara dicha zona.

e)- Cuando no son necesarios para la correcta interpretación del Código pueden suprimirse algunos términos del mismo, manteniendo



el resto del significado explicado.

6.1.3

Transformación.

Las Claves de aplicación estarán abiertas a cambios admisibles en las condiciones de la edificación para evitar la rigidez en la aplicación de las ordenanzas cuando las características sociales, urbanísticas, medioambientales, estéticas y/o de oportunidad lo aconsejen, y la autoridad local estime procedente, en base a los mencionados extremos, la concesión de autorización para la transformación de uso.

a)- Unidad mínima de transformación de uso.

La transformación habrá de desarrollarse constituyendo un conjunto separado de las restantes propiedades por vías públicas, calles particulares o espacios libres de uso público. No obstante, podrán admitirse transformaciones con edificaciones adosadas a las existentes cuando la forma, dimensiones o situación de las fincas lo aconsejen.

En cualquier caso, la transformación supone la modificación del Plan General, por lo que su tramitación será la prevista en los artículos 49 y 50 de la LS, y deberá comprender la totalidad de la manzana o área de actuación, proponiendo un adecuado tratamiento al borde (medianerías próximas, incardinación correcta en el espacio urbano circundante, etc.), e incluyendo un estudio de asoleamiento y visibilidad para justificar que las edificaciones colindantes no se vean perjudicadas por la ordenación propuesta.

Con carácter previo a la modificación mencionada, el Ayuntamiento exigirá la formalización del compromiso de las cesiones que se especifican a continuación.

b)- Cesión de espacios libres.

Será obligatoria la cesión gratuita, además de los espacios viales, del espacio libre resultante de la actuación, el cual no podrá ser inferior al 30 % de su superficie, aunque para lograrlo sea necesario renunciar a parte de la edificabilidad

DOCUMENTO INFORMADO 004

FAVORABLE

MAY. 1994

correspondiente a la Clave a la que se transforma el uso y que, en cualquier caso, deberá respetarse **El TECNICO ORIENTE** íntegramente en sus especificaciones. El espacio libre cedido deberá cumplir con las condiciones dimensionales establecidas para el mismo en el Reglamento de Planeamiento.