

### 1.3. DETERMINACIONES Y PREVISIONES DE PLANEAMIENTO SUPERIOR.

El Plan General Alcalá de Henares 1991 clasifica el Poligono 19 A como : "Suelo Urbano Desarrollado por PERI Aprobado", manteniendo los límites del poligono establecidas por las Normas Subsidiarias anteriores. El Plano de Códigos califica el suelo con la clave : U. VIV 00 IV que tiene el significado siguiente, :

U.	Suelo urbano de dominio privado
VIV	Uso global vivienda
00	Zona regulada por PERI aprobado
IV	Zona de remision a ordenaciones anteriores

La ordenacion anterior son las Normas Subsidiarias de 1984 que califican el poligono 19 A de suelo urbano, zona 3, grado 3.

La zona 3 es de uso residencial multifamiliar, los demás usos permitidos se enumeran en el artículo 6.13.1 de las Normas:

El artículo 6.13.3 especifica la necesidad de redactar un Plan Especial para el desarrollo del Poligono: dice:

"en el ámbito de aplicacion del grado 3° de esta zona, no se podran conceder licencias para la edificacion hasta que no se hayan aprobado los Planes Especiales que en el mismo articulo se exigen."

Se transcribe integramente el parrafo c del artículo 6.13.5 que define la intensidad máxima de uso permitida:

c) Grado 3°: Vendra dada por la aplicacion de las limitaciones siguientes:

c.1. - Edificacion unifamiliar:

1 - Normas de tipologia segun los arts. 4.10 y 4.11.

2 - Altura máxima: dos plantas o 6 metros.

3 - Edificabilidad máxima sobre ámbito del PERI: 0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

4 - Ocupacion máxima sobre parcela edificable: 50%

c.2. - Edificacion multifamiliar:

1 - Normas de tipologia segun el artículo 4.9.

2 - Porcentaje máximo de superficie aplicable sobre ámbito del PERI: 50% para el polígono 19 A y 30% para los demas ámbitos.

3 - Altura máxima 5 plantas.

4 - Edificabilidad máxima sobre superficie aplicable del PERI: 0,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

c.3. - Densidad máxima sobre ámbito del PERI: 50 viv/Ha.

1.4. CARACTERISTICAS DEL MEDIO FISICO.

1.4.1 RELIEVE.

Dentro de la seccion tipo del valle del Henares, se distingue: la ladera Sur del rio, abrupta y elevada sobre el valle, especialmente hacia el Oeste; el fondo plano del valle en el que discurre el rio, y la ladera Norte que se extiende con una ligera pendiente hacia el Sur; este plano inclinado está constituido por varias terrazas que forman franjas paralelas al valle, y quedan marcadas por bordes no muy pronunciados, pero bien definidos.

El terreno del polígono 19 A está situado en la primera terraza baja, practicamente plana, donde se encuentran tambien el casco histórico y la mayor parte del desarrollo actual de la ciudad.

1.4.2 AGUA

El polígono 19 A se encuentra en el centro del meandro que el rio Henares describe hacia el Sur, en su recorrido de Este a Oeste. Esta situacion, en el medio de una zona frecuentemente inundada en el pasado, se ha visto remediada por las obras de defensa del rio realizadas en la zona del Val.

Existe una importante capa de aguas subalveas, de la cual se ha abastecida la ciudad hasta hace poco tiempo, y que todavia suministra agua para riegos.

El abastecimiento actual de agua a Alcalá de Henares, se hace desde el embalse de Beleña, sobre el rio Sorbe. Alcalá pertenece a la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, junto con Guadalajara y varios pueblos de esta provincia.

La cantidad de agua, de la cual dispone la ciudad, permite asegurar el abastecimiento del desarrollo urbano previsto por el Plan General.

### 3. ORDENANZAS REGULADORAS.

#### 3.1. PREAMBULO.

Las Normas Urbanisticas del Plan General de Ordenacion Urbana de Alcalá de Henares 1991, seran de aplicacion subsidiariamente, y en todo lo no contemplado por las presentes Ordenanzas.

#### 3.2. TERMINOLOGIA.

La terminologia utilizada es la que queda definida en el Plan General de Ordenacion Urbana de Alcalá de Henares 1991.

#### 3.3. USOS.

Los usos permitidos seran los que se citan a continuacion, prohibiendose los restantes usos pormenorizados.

Vivienda : En categorías 1a, 2a y 3a.

Comercial : En categoría 1a, y 2a, situacion 1a.

Oficinas : En categoría 1a, situacion 1a y 2a; categoría 2a, situacion 2a; categoría 3a, situacion 2a. El uso de oficinas no podrá superar el 5% del total de la manzana, medido en metros cuadrados edificados.

Garaje-aparcamiento : En categoría 1a, situacion 1a; en categoría 2a, situacion 2a.

Industria : En categoría 1a, situacion 1a.

Hotelero : En categoría 1a, situacion 1a.

Reunion y Recreo : En modalidad 1a, categoría 1a, situacion 1a.

Religioso : En categoría 1a, situacion 1a.

Cultural : En categoría 1a, situacion 1a; categoría 2a, situacion 3a.

Deportivo : En categoría 1a, situacion 1a.

Sanitario : En categoría 2a, situacion 1a.

#### 3.4. RETRANQUEOS.

El retranqueo mínimo respecto a cualquier límite de parcela será de 3 m.

#### 3.5. AREA DE MOVIMIENTO.

El plano de ordenacion de volúmenes señala una área en la que se puede situar la edificación prevista en cada parcela, respetando en cada caso el límite de ocupacion en planta fijado por el Plan.

#### 3.6. PROYECTOS.

Cada parcela del Plan sera el objeto de un proyecto de edificación.

#### 3.7. PARCELACION.

No se podran subdividir las parcelas previstas por el Plan Especial hasta la aprobacion de un proyecto de edificación sobre estas parcelas.

#### 3.8. DENSIDAD.

En cada parcela del Plan Especial, el número de viviendas podra ser inferior al número previsto por el Plan, pero en ningun caso superior.

#### 3.9. PARCELA MINIMA.

La parcela mínima correspondiente a una vivienda unifamiliar una vez edificada y aprobada la reparcelacion sera de 165 m<sup>2</sup>.

#### 3.10. OCUPACION MAXIMA.

La ocupacion máxima permitida sobre parcela para las viviendas unifamiliares, una vez aprobados el proyecto y la reparcelacion, sera el 50% de la parcela neta.

#### 3.11. ALINEACION EXTERIOR E INTERIOR.

La fachada principal de las edificaciones tendra que coincidir, con la alineacion que fija el plano de ordenacion de volúmenes frente a la vía de circunvalacion. Respeto a la alineacion interior de las parcelas se admitiran retranqueos y vuelos.

### 3.12. RETRANQUEOS EN PLANTAS.

En todo el ambito del Plan se permitiran retranqueos respecto de la línea de fachada de las edificaciones, y retranqueos de una planta sobre otra.

### 3.13. ALTURA DE EDIFICACIONES.

La altura máxima permitida de cornisa sera de 6 m. a partir de la rasante en contacto con la edificacion. en el caso de los edificios de dos plantas, y de 13,5 m. en el caso de los edificios de cuatro plantas.

### 3.14. CUBIERTAS.

La altura máxima permitida de cubierta sera de 9 m. a partir de la rasante en contacto con la edificacion, en el caso de los edificios de dos plantas, y de 16,5 m. en el caso de los edificios de cuatro plantas. La pendiente máxima permitida sera 45°.

### 3.15. CERRAMIENTOS.

El cerramiento exterior de las parcelas definidas por el Plan sera el objeto de un proyecto, a menos que el Proyecto de Urbanizacion lo defina de forma unitaria. Se prohíben los cerramientos con muros de fábrica de una altura superior a 1 m. en el frente de las parcelas.

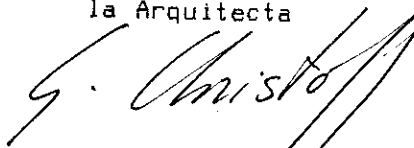
### 3.16. NORMAS TECNICAS DE DISEÑO Y CALIDAD DE VIVIENDAS.

Se remite el Plan a las Normas Tecnicas de Diseño y Calidad de las Viviendas Sociales, aprobadas por Orden de 24-11-76 (B.O.E. del n° 296 al 302, del 10 al 17 de Diciembre de 1976)

Alcalá de Henares, 12 de abril 1992

la Propiedad

la Arquitecta



fdo.: Jesus RUIZ COBEÑA







Fdo.: Genevieve CHRISTOFF  
SECRETAN

VOLUMEN EDIFICADO EXISTENTE

Nº	Nave	Superficie m <sup>2</sup>	Altura m	Volumen m <sup>3</sup>
1	TENDEJONES	62	3,5	217
2	NAVES	320	4,5	1.440
3	SALA DE MAQUINAS	790	8	6.320
4	SECADERO	546	5,5	3.003
5	NAVE DE HORNO	902	7,6	6.855
6	SECADERO	902	5,5	4.961
7	TENDEJON	349	6	2.094
8	OFICINA	50	3,2	160
9	TRANSFORMADOR	23	6	138
TOTAL		3.944 m <sup>2</sup>		25.189 m <sup>3</sup>

VISADO  
 COLEGIO PROFESIONAL DE  
 ARQUITECTOS DE MADRID  
 20 MAR 1992

## LEYENDA

	Parcelas	Superficie	Edificabilidad	Densidad nº viviendas	Ocupacion 50% parcela	nº plantas
Baja densidad. 	A	1.200 m <sup>2</sup>	960 m <sup>2</sup>	6	600 m <sup>2</sup>	2
	B	1.575 m <sup>2</sup>	1.280 m <sup>2</sup>	8	787 m <sup>2</sup>	2
Densidad media. 	C	1.100 m <sup>2</sup>	1.838 m <sup>2</sup>	12	550 m <sup>2</sup>	4
	D	1.100 m <sup>2</sup>	1.838 m <sup>2</sup>	12	550 m <sup>2</sup>	4
Equipamiento. 	E	384 m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup>		192 m <sup>2</sup>	2
Zona verde libre de edificación. 	F	1.070 m <sup>2</sup>			20 m <sup>2</sup>	
Viales. 		3.714 m <sup>2</sup>				
Zona de uso publico y propiedad privada destinada resolucion de accesos peatonales y rodados a los edificios. 		630 m <sup>2</sup>				
TOTAL		10.773 m <sup>2</sup>	6.140 m <sup>2</sup>	38		

Uso comercial en parcela C y D. min. 97 m<sup>2</sup> + 97 m<sup>2</sup> (5% de 3.878 m<sup>2</sup>)  
max. 388 m<sup>2</sup> + 388 m<sup>2</sup> (20% de 3.878 m<sup>2</sup>)

Edificabilidad par chalet en zona baja densidad. 160 m<sup>2</sup>

Edificabilidad poligono  $10.773 \text{ m}^2 \times 0,5 \times 0,42 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 2.262 \text{ m}^2$

Segun N.N.S.S.  $10.773 \text{ m}^2 \times 0,5 \times 0,72 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 3.878 \text{ m}^2$

TOTAL  $6.140 \text{ m}^2$

Plazas de aparcamiento

<u>EXIGIDAS por las NORMAS</u>	PRIVADAS	VIA PUBLICA
<p><u>ZONA BAJA DENSIDAD 14 viviendas.</u></p> <p>1 Plaza por vivienda en garaje.</p> <p>0,5 Plaza por vivienda en la calle.</p> <p>0,33 Plaza por vivienda para visitantes.</p> <p><u>ZONA DENSIDAD MEDIA 24 viviendas.</u></p> <p>0,75 Plaza por vivienda en garaje.</p> <p>0,75 Plaza por vivienda en la calle.</p> <p>0,33 Plaza por vivienda para visitantes.</p> <p>1 Plaza por 100 m. construido destinado a otro uso.                      Guarderia.                      Comercial.</p>	<p>14</p> <p>18</p> <p>32</p>	<p>7</p> <p>5</p> <p>18</p> <p>8</p> <p>2</p> <p>8</p> <p>48</p>
<b>SUMAS</b>	<b>32</b>	<b>48</b>
<u>PREVISTAS por el PLAN</u>	42	50