

## **ORDENANZAS REGULADORAS**

### **1. GENERALIDADES.**

Las presentes ordenanzas se redactan para establecer las condiciones urbanísticas generales y particulares de las parcelas resultantes de la ordenación efectuada a través del Plan Especial de Reforma Interior de los polígonos 5B y 5E, del que forman parte, y en coherencia y desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Alcalá de Henares.

A todos los efectos y en lo no expresado por las presentes ordenanzas serán de aplicación las Normas Urbanísticas correspondientes a las citadas Normas Subsidiarias de 1.984, vigentes en el Término Municipal.

### **2. TERMINOLOGIA.**

Será de aplicación el APENDICE 1 - TERMINOLOGIA de las Normas Urbanísticas de Normas Subsidiarias.

### **3. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.**

El Plan Especial establece la calificación y condiciones urbanísticas de cada zona o parcela, especificando para algunas su configuración volumétrica a nivel de Estudio de Detalle. A partir de este Plan Especial el desarrollo urbanístico de los terrenos se ajustará a las siguientes determinaciones de planeamiento y proyecto:

#### **3.1. ESTUDIOS DE DETALLE**

Será necesaria la redacción de Estudios de Detalle para las parcelas 01, 02, 04 y 05, contemplando alineaciones y rasantes de viario interior complementario en su caso y estudio de volúmenes. Las alineaciones y rasantes son las señaladas en los planos correspondientes. Las parcelas 06, 07, 08 y 09 quedan ordenadas en su volumetría general en este Plan Especial. Podrán modificarse estas determinaciones a través de un Estudio

de Detalle que en cualquier caso deberá mantener las siguientes:

Alineaciones exteriores.

Fondo de edificación en area de contacto con medianerías existentes y en longitud mínima de 8 metros.

Altura señalada en esa longitud.

Distancia mínima entre edificaciones, de 8 metros en parcela 06.

La parcela ZP con sus condiciones urbanísticas concretas como area de uso terciario representa una alternativa a la edificabilidad y usos característicos del Sistema General Ferroviario.

A través de un Estudio de Detalle podrán establecerse otras condiciones de alineación y volumen, manteniendo la existencia de un paso peatonal elevado.

### **3.2. PARCELACIONES.**

Únicamente podrán segregarse parcelas dentro de las señaladas por el Plan, cuando éstas se encuentren ya ordenadas volumétricamente o cuando se haya redactado el Estudio de Detalle preceptivo en las demás, de modo que se garantice una división coherente con la ordenación volumétrica planteada. La parcela mínima en cualquier caso será de 1.000 M<sup>2</sup> excepto en la parcela 09 que podrá segregarse en dos parcelas.

Los espacios libres resultantes de la ordenación no podrán fraccionarse, vallarse o cualquier obstáculo que impida su utilización conjunta para cada parcela señalada y ordenada volumétricamente en el Plan Especial.

Con la parcela 03, cualquier parcelación deberá ajustarse a las edificaciones existentes de modo que cumplan las normas de tipología unifamiliar aislada y en cualquier caso con parcela mínima de 400 m<sup>2</sup>.

### **3.3. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

Será preceptiva la aprobación reglamentaria de Proyecto o Proyectos de Urbanización para el desarrollo de los polígonos. Los proyectos de urbanización podrán ser independientes para cada polígono.

El polígono 5B podrá ser objeto de dos proyectos de urbanización; areas al Sur y al Norte de las redes ferroviarias, en relación con el Plan de Etapas planteado.

Los proyectos de urbanización deberán contener todas las determinaciones relativas al sistema viario y de infraestructuras en todo el polígono, exceptuando las zonas ya realizadas o en proyecto para el Intercambiador de Transporte y el paso inferior cuyo proyecto y ejecución corresponde a la Administración, debiendo coordinarse las actuaciones y proyectos en función de estas consideraciones.

Se redactarán siguiendo la normativa y directrices municipales sobre obras de urbanización.

#### **4. ORDENANZAS COMUNES.**

##### **4.1. ALINEACIONES Y RASANTES.**

Son las definidas en los planos correspondientes del Plan. Podrán completarse con viario interior a través de Estudios de Detalle de acuerdo con lo establecido en 3.1.

Para las parcelas ordenadas volumétricamente se especifican alineaciones interiores con áreas de movimiento permitidas.

##### **4.2. NORMAS SOBRE DISEÑO Y CALIDAD DE LA URBANIZACION.**

Serán de aplicación las normas de la Sección 1ª. Cap. 5. de las Normas Subsidiarias.

##### **4.3. NORMAS SOBRE DISEÑO Y CALIDAD DE LA EDIFICACION.**

Serán de aplicación las normas de la Sección 2ª. Cap. 5 de las Normas Subsidiarias que regulan tanto las condiciones de calidad como las relativas a alturas, sótanos, entreplantas, retranqueos y salientes, vuelos, marquesinas, toldos, pasajes, soportales y otros.

#### **4.4. NORMAS DE TIPOLOGIA.**

Serán de aplicación los arts. 4.8. Manzana Cerrada (C) y art. 4.9. Edificación Abierta (AB) de las NN.SS.

Podrán utilizarse alternativamente ambas tipologías. La ordenación volumétrica del Plan Especial utiliza la tipología de manzana cerrada, aunque se da también cumplimiento con ello a las normas sobre edificación abierta.

#### **4.5. CONDICIONES DE USO.**

##### **4.5.1. PARCELAS DE USO GLOBAL MIXTO.**

Se admitirán los usos pormenorizados expresados en el art. 6.15.1 de las NN.SS.

El uso de vivienda habrá de representar como mínimo el 30% del total de la manzana, medido en M2 edificadas.

El uso comercial habrá de representar como mínimo el 20% del total de la manzana medido en M2 edificadas.

El uso comercial representará como máximo el 30% del total de la manzana medido en M2 edificadas.

##### **4.5.2. PARCELAS DE USO GLOBAL TERCIARIO.**

Se admitirán los usos pormenorizados expresados en el art. 6.15.1 de las NN.SS.

El uso de vivienda exclusivamente como complementario del uso principal para guardería del edificio.

El uso comercial representará como máximo el 60% del total de la manzana medido en M2 edificadas.

#### 4.5.3. PARCELAS DE USO GLOBAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Se admitiran los usos pormenorizados expresados en el art. 6.14.1 de las NN.SS.

#### 4.5.4. PARCELAS DE USO GLOBAL ESPECIAL

Se admitirán los usos pormenorizados expresados en el art. 6.17.1 de las NN.SS. El uso característico es el escolar.

#### 4.5.5. PARCELAS DE USO GLOBAL LIBRE-VERDE PUBLICO

Se admitirán los usos pormenorizados expresados en el art. 6.18.1 de las NN.SS.

### 5. CONDICIONES PARTICULARES DE CADA PARCELA O ZONA.

#### 5.1. PARCELA 0.1.

Superficie .....	830 M2
Uso Global .....	Mixto
Tipologia .....	Edificación abierta, Manzana cerrada.
Edificabilidad máxima .....	2.100 m2.
Ocupación máxima .....	50 %
Altura máxima .....	5 plantas y 16 metros.
Densidad .....	10 viviendas.
Plazas aparcamiento mínimas .....	1 plaza/vivienda - 2 plazas/local o cada 100 m2 del uso correspondiente.

### 5.2. PARCELA ZV<sub>1</sub>

Superficie .....	1.230 M2
Uso Global .....	Libre-Verde público.
Tipología .....	Pabellon.
Edificabilidad máxima .....	35 m2.
Ocupación máxima .....	2%
Altura máxima .....	2 plantas y 6 metros.
Densidad .....	-
Plazas aparcamiento mínimas .....	-

### 5.3. PARCELA O.2.

Superficie .....	3.040 M2
Uso Global .....	Mixto
Tipología .....	Edificación abierta, Manzana cerrada.
Edificabilidad máxima .....	7.600 M2
Ocupación máxima .....	50%
Altura máxima .....	5 plantas y 16 metros.
Densidad .....	39 viviendas.
Plazas aparcamiento mínimas .....	1 plaza/vivienda - 2 plazas/local o cada 100 M2 del uso.

### 5.4. PARCELA O.3.

Superficie .....	2.420 M2
Uso Global .....	Residencial Unifamiliar
Tipología .....	Edificación aislada.
Edificabilidad máxima .....	620 M2
Ocupación máxima .....	25%
Altura máxima .....	2 plantas y 6 metros.
Densidad .....	4 viviendas.
Plazas aparcamiento mínimas .....	1 plaza/vivienda o 100 m2 del uso

#### 5.5. PARCELA ZE.

Superficie .....	1.645 M2
Uso Global .....	especial. (Uso característico-escolar)
Tipología .....	Edificación exenta.
Edificabilidad máxima .....	500 M2
Ocupación máxima .....	20 %
Altura máxima .....	2 plantas y 7 metros.
Densidad .....	-
Plazas aparcamiento mínimas .	-

#### 5.6. PARCELA ZV<sub>2</sub>

Superficie .....	1.500 M2
Uso Global .....	Libre- Verde Público.
Tipología .....	Pabellon.
Edificabilidad máxima .....	40 M2.
Ocupación máxima .....	2%
Altura máxima .....	2 plantas y 6 metros.
Densidad .....	-
Plazas aparcamiento minimas .	-

#### 5.7. PARCELA O.4.

Superficie .....	5.700 M2
Uso Global .....	Mixto.
Tipología .....	Edificación abierta-Manzana cerrada.
Edificabilidad máxima .....	14.000 M2.
Ocupación máxima .....	50 %
Altura máxima .....	5 plantas y 16 metros.
Densidad .....	80 viviendas.
Plazas aparcamiento minimas .	1 plaza/vivienda-2plazas/local. 0 100 M2 del uso.

**5.8. PARCELA 0.5.**

Superficie .....	1.900 M2
Uso Global .....	Terciario.
Tipología .....	Edificación abierta- Manzana cerrada.
Edificabilidad máxima .....	3.200 M2.
Ocupación máxima .....	50 %
Altura máxima .....	4 plantas y 13 metros.
Densidad .....	-
Plazas aparcamiento minima .	3 plazas/local o 100 M2 del uso.

**5.9. PARCELA 0.6.**

Superficie .....	3.050 M2.
Uso Global .....	Mixto.
Tipología .....	Edificación abierta- Manzana cerrada.
Edificabilidad máxima .....	7.200 M2.
Ocupación máxima .....	50 %
Altura máxima .....	4 plantas y 13 metros y 5 plantas y 16 metros.
Densidad .....	45 viviendas.
Plazas aparcamiento minima .	1 plaza/vivienda-2 plazas/local O 100 M2 del uso.

**5.10 PARCELA ZV<sub>3</sub>**

Superficie .....	2.000 M2.
Uso Global .....	Libre- Verde -Público.
Tipología .....	Pabellon
Edificabilidad máxima .....	60 M2.
Ocupación máxima .....	2 %
Altura máxima .....	2 plantas y 6 metros.
Densidad .....	-
Plazas aparcamiento minima .	-



### 5.11 PARCELA 0.7.

Superficie .....	1.450 M2
Uso Global .....	Mixto.
Tipología .....	Edificación abierta-Manzana cerrada.
Edificabilidad máxima .....	2.700 M2
Ocupación máxima .....	50% con P.08
Altura máxima .....	5 plantas y 16 metros.
Densidad .....	16 viviendas.
Plazas aparcamiento minima .....	1 plaza/vivienda - 2 plazas/ local o 100 M2 del uso.
Edificación catalogada en grado 5 n <sup>o</sup> . 62 - Se ajustará a las condiciones del art. 6.10 de las NN.SS.	

### 5.12 PARCELA 0.8.

Superficie .....	650 M2
Uso Global .....	Mixto
Tipología .....	Edificación abierta-Manzana cerrada.
Edificabilidad máxima .....	2.300 M2
Ocupación máxima .....	50% con P.07
Altura máxima .....	5 plantas y 16 metros.
Densidad .....	14 viviendas.
Plazas aparcamiento minimo .....	1 plaza/vivienda - 2 plazas/ local o 100 M2 del uso.

### 5.13 PARCELA 0.9.

Superficie .....	680 M2
Uso Global .....	Mixto.
Tipología .....	Edificación abierta-Manzana cerrada.
Edificabilidad máxima .....	882 M2.
Ocupación máxima .....	50%
Altura máxima .....	4 plantas y 13 metros.
Densidad .....	5 viviendas.
Plazas aparcamiento minima .....	-

#### 5.14 ZONA O.P.

Esta zona queda reflejada en su posible ocupación en el plano de ordenación volumétrica y coincide utilizando la edificabilidad correspondiente al sistema ferroviario dentro del polígono 5B como derecho de vuelo sobre el mismo. Se trata por tanto de la posibilidad deseable de agrupar junto al paso peatonal superior, usos terciarios, que pueden también enlazar con las edificaciones planteadas en las parcelas 04 y 05 a ambos lados de la línea del ferrocarril. Por tanto sus condiciones particulares son las siguientes:

- Uso Global ..... Terciario.
- Tipología ..... La señalada en el plano de ordenación volumétrica.
- Edificabilidad máxima ..... 1.000 M2.
- Ocupación máxima.
  - Planta baja - la señalada en el plano de ordenación volumétrica para organización de vestíbulos y comunicación vertical.
  - Vuelos - los señalados en el plano de ordenación volumétrica, sobre la vía ferroviaria y con la anchura del paso inferior (vial tipo 3) y sobre viales tipo 6 en conexión con las edificaciones de parcelas 04 y 05.
- Altura máxima - Planta única respetando gálibo sobre sistema ferroviario y plantas de conexión hasta la misma.