

1 GENERALIDADES

1.1 Naturaleza y ambito

Las presentes ordenanzas tienen la condicion de Ordenanzas Reguladoras de acuerdo con lo establecido en el articulo 13.3 de la Ley del Suelo, y con el contenido fijado en el Reglamento de Planeamiento Urbanistico. Su ambito abarca todos los terrenos comprendidos dentro del presente P.E.R.I.

1.2 Normas Subsidiarias

Para mayor facilidad de expresion, de aqui en adelante cuando citeamos las Normas, quedara implicito que nos referimos a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Alcala de Henares, aprobadas por la Comunidad Autonoma de Madrid en fecha 6/8/1984, correspondiendo el articulado citado a las normas urbanisticas de dichas Normas.

1.3 Sujeccion a las Normas

A todos los efectos, las presentes ordenanzas atenderan a lo especificado en las Normas, cuyo contenido vienen a matizar y desarrollar en determinados puntos.

1.4 Terminologia

Los terminos que se utilizan tienen el significado que se expresa en el apendice 1 de las Normas, y en el propio texto de las mismas, conforme a lo establecido en el articulo 1.6 de las normas, no empleandose nuevos conceptos.

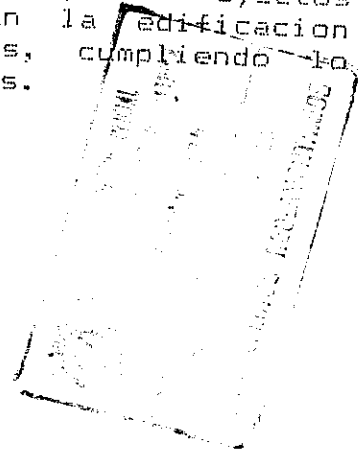
2 REGIMEN URBANISTICO

2.1 Calificacion del suelo

Las diferentes parcelas del poligono mantienen la calificacion del suelo que se fija en los documentos de las Normas, con los usos caracteristicos, posibles y prohibidos que en ellos se determinan, detallandose en la normativa particular los usos pormenorizados de cada parcela y sus condiciones de aplicacion conforme al articulo 4.6 de las Normas.

2.2 Desarrollo urbano

Las parcelas fijadas en los planos, seran susceptibles de desarrollo posterior por medio de Estudios de Detalle y Segregaciones, con estricta sujecion a las Normas Urbanisticas, y a la normativa particular que se detalla mas adelante. Tras las etapas de Ordenacion de Detalle de cada parcela, se pasara a la ejecucion, con Proyectos de Urbanizacion Secundaria que permitan la edificacion de las parcelas finales resultantes, cumpliendo lo especificado a tal efecto en las Normas.



3 NORMAS COMUNES

3.1 Condiciones comunes de suelo

3.1.1 Usos del suelo.

Los usos globales que se consideran son :

- a) Residencial, como uso característico para todo el polígono
- b) Especial, para la cesion de equipamiento cultural.
- c) Libre para la cesion de zona Verde.

Los usos pormenorizados se corresponden con la tipología del artículo 4.6 de las Normas y se atienen a las definiciones, categorías, situaciones y condiciones que en el mismo se detallan.

3.1.2 Tipologías de edificaciones.

Los condicionamientos genericos de los edificios en razon de su tipología edificatoria, se regiran por el artículo 4.9 en el caso de las parcelas 1/2/4 y por los artículos 4.10 y 4.11 la parcela 3, en aquellos aspectos no contemplados en las normas particulares.

3.2.1 Urbanización interior.

La urbanización de los viarios interiores cumplirá con las determinaciones del capítulo 5 de las Normas. Asimismo, las obras de edificación en su relación con las vías públicas y privadas, cumplirán las especificaciones de dicho capítulo 5 de las Normas, especialmente en lo referente a vertidos de residuos, suministro de agua y enegia eléctrica, otros suministros y recogida de basura.

3.2.2 Edificación.

Las viviendas con sus servicios comunes y equipamiento, así como el resto de edificios permitidos en los usos pormenorizados, deberán cumplir con las determinaciones de los artículos 5.8 y 5.9 de las Normas.

3.2.3 Otras normas.

Cualquier tipo de edificación debiera cumplir con las determinaciones detalladas en los artículos 5.10 a 5.33, ambos inclusivos, de las Normas.

4 NORMAS PARTICULARES

4.1 EDIFICACION ABIERTA

4.1.1 Definicion y localizacion.

La definicion se corresponde con la del articulo 4.9.1 de las Normas, y sera de aplicacion a las parcelas 1/2/4 del P.E.R.I.

4.1.2 Usos.

Seran todos los usos pormenorizados que se detallan en parcelas dentro del plano 6 de zonificacion.

4.1.3 Alineaciones y rasantes.

Son las fijadas en los correspondientes planos, debiendose completar en los Estudios de Detalle que definan el aprovechamiento final de las parcelas que lo necesiten.

4.1.4 Retranqueos.

Se mantienen los detallados en el articulo 4.9.4 de las Normas.

4.1.5 Separacion de bloques.

Se mantienen las separaciones fijadas en el articulo 4.9.5 de las Normas.

4.1.6 Ocupacion maxima de la parcela.

La edificacion no podra ocupar una superficie en planta superior al 50% de la parcela.

4.1.7 Altura maxima.

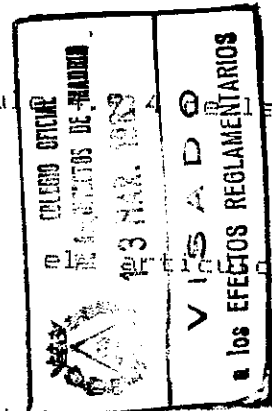
La altura maxima permitida sera de 5 plantas.

4.1.8 Dimensiones de los bloques.

Se mantienen las detalladas en el articulo 4.9.7 de las Normas.

4.1.9 Patios abiertos y cerrados.

Cumpliran las especificaciones del articulo 4.9.8 de las Normas.



4.1.10 Aparcamiento.

Se reservara una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² de edificacion para otros usos.

4.1.11 Espacios libres.

Deberan ser ajardinados en una superficie minima superior al 60% de los mismos.

4.1.12 Sotanos.

Se mantienen las determinaciones del articulo 4.9.11 de las Normas.

4.2 EDIFICACION UNIFAMILIAR

4.2.1 Definicion y localizacion.

Se entiende por edificacion unifamiliar, las ordenaciones destinadas a vivienda predominantemente, situandose esta en edificios independientes, tanto aislados como agrupados (adosadas o en hilera), y sera de aplicacion a las parcelas 1 y 3 del P.E.R.I.

4.2.2 Usos.

Seran todos los usos pormenorizados que se relacionan en el plano numero 6 del presente proyecto.

4.2.3 Alineaciones y rasantes.

Seran las que se fijen en los planos correspondientes Estudio de Detalle que desarrollen este estudio.

4.2.4 Retranqueos.

Se regiran por el articulo 4.1.2 de las Normas.

4.2.5 Altura maxima.

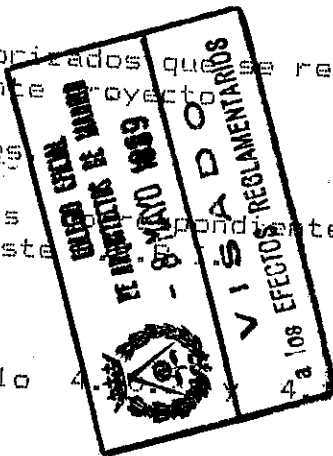
Sera de 2 plantas, con un maximo de 6.00 m. a cornisa.

4.2.6 Ocupacion maxima de parcela.

La edificacion no podra ocupar una superficie en planta superior al 50 % de la parcela.

4.2.7 Parcela minima

Se fija una superficie minima de parcela de 150 m² para el posterior desarrollo mediante parcelacion en Estudio de Detalle.



4.2.8 Edificabilidad neta

Se fijara en el Estudio de Detalle en forma tal que la suma de las edificabilidades totales permitidas, no sobrepase la edificabilidad total asignada a la parcela en el presente P.E.R.I.

4.2.9 Espacios libres y cerramientos

Se regiran por los articulos 4.10.3 y 4.10.4 de las Normas.

4.3 EDIFICACION SECUNDARIA

4.3.1 Definicion y usos

Se entiende como edificacion secundaria aquella que incluya todos los usos permitidos por las Normas y que no sean el uso predominante residencial. Puede darse en edificacion anexa o incluida en la edificacion abierta residencial en las situaciones permitidas por las Normas. Sera de aplicacion en las parcelas 1 y 2 del P.E.R.I.

4.3.2 Usos

Seran todos los usos pormenorizados que se detallan en las citadas parcelas dentro del plano 6 de Modificacion Reglamentaria.

4.3.3 Alineaciones y rasantes

Son las fijadas en los planos correspondientes, debiendo completarse en los Estudios de Detalle que definan el aprovechamiento de las parcelas.

4.3.4 Retranqueos

Se fijan los mismos de la edificacion abierta.

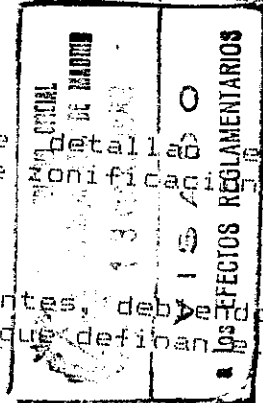
4.3.5 Separacion de edificios

Seran las mismas de la edificacion abierta.

4.3.6 Ocupacion maxima de parcela

La edificacion en la parcela 2 no podra superar el 50% de la superficie de la parcela. En la parcela 1, en el caso de no ser un mismo edificio, la suma de las ocupaciones de la edificacion principal y la secundaria, no podra superar el 50% de la superficie de la parcela.

4.3.7 Altura maxima



La altura maxima sera de cinco plantas.

4.3.8 Dimensiones de los bloques

Se fijan las mismas limitaciones de la edificacion abierta.

4.3.9 Aparcamiento

Se reservara una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 o fraccion de esta edificacion.

4.3.10 Espacios libres

En las parcelas 1 - 2 y 4, se trataran los espacios libres hasta la carretera, por el retranqueo obligatorio a la misma, con un ajardinamiento acorde al fijado para la edificacion abierta.

4.3.11 Sotanos

Se fijan las mismas determinaciones que para la edificacion abierta.

4.4 EDIFICACION ESPECIAL

4.4.1 Definicion y localizacion

Se llama asi a la que se permite ejecutar en las parcelas de cesion al Ayuntamiento, tanto en la zona libre como en la especial, que ocupan las parcelas 5 y 6 respectivamente.

4.4.2 Usos

El uso predominante en la parcela 6 es el Cultural, aunque tambien seran admisibles aquellos otros usos que permiten las Normas.

4.4.3 Alineaciones y rasantes

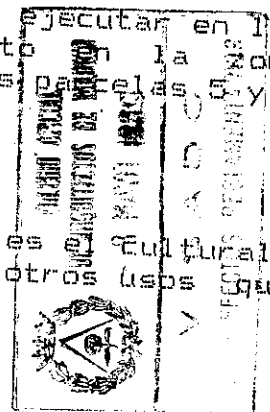
Seran las que se fijan en los correspondientes Estudios de Detalle que desarrollen el P.E.R.I. en aquellas parcelas en que sea preciso.

4.4.4 Retranqueos

Seran los mismos de edificacion abierta.

4.4.5 Separacion de edificios

Se mantendran las correspondientes a la edificacion abierta considerando las parcelas 5 y 6 como una sola a estos efectos.



4.4.6 Ocupacion maxima

Se mantiene la misma de todo el poligono del 50% de la superficie de parcela.

4.4.7 Altura maxima

Sera de tres alturas.

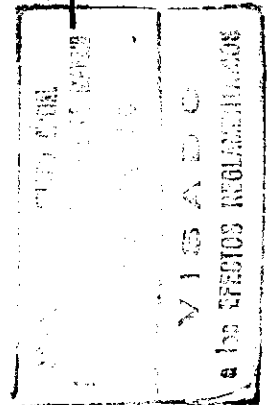
4.4.8 Cerramientos

Seguiran las mismas determinaciones de la edificacion unifamiliar.

Madrid, Septiembre de 1986.

Los Arquitectos:

[Handwritten signatures]



Excmo. Ayuntamiento de Alcala de Henares
APROBADO FORMALMENTE EN
SESION PLENARIA DE FECHA
23 de Diciembre de 1986
El Secretario General,

Excmo. Ayuntamiento de Alcala de Henares
APROBADO FORMALMENTE EN
SESION PLENARIA DE FECHA
10 de Marzo de 1987
El Secretario General,

Excmo. Ayuntamiento de Alcala de Henares
APROBADO FORMALMENTE EN
SESION PLENARIA DE FECHA
15 de Septiembre de 1987
El Secretario General,