

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

33

ALCALÁ DE HENARES

URBANISMO

Habiendo sido aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid, de 9 de marzo de 2022, la Modificación Puntual número 2 del Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas del Sector 115-A “Espartales Norte”, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, se procede a la publicación de la normativa del Plan conforme con lo dispuesto en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local:

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO X

Ordenanzas reguladoras de las zonas de ordenación homogénea

Capítulo 1

Introducción

Las distintas áreas de ordenación homogénea señaladas en la memoria del presente Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas en su punto 5 “Zonificación/Áreas de Ordenación Homogénea”, se regirán por las Ordenanzas particulares para cada zona que a continuación se reseñan.

Capítulo 2

Ordenanzas particulares para cada zona

Ordenanza 1. *Vivienda colectiva/residencial intensiva*

1. *Ámbito de aplicación:*

La presente Ordenanza regula las manzanas RC 1 a RC 18 del presente Plan de Sectorización.

2. *Condiciones de parcelación*¹: [¹ Texto en cursiva según modificación número 1 (2007)].

Las manzanas RC1, RC2, RC3, RC4, RC14, RC15, RC16, RC17 Y RC18, se consideran indivisibles y deberá desarrollarse cada una en promoción única, en una sola fase y en base a un proyecto unitario.

En las manzanas RC5, RC6, RC7, RC8, RC9, RC10, RC11, RC12 Y RC13, se admite segregación y agrupación de parcelas en las siguientes condiciones:

- *Frente a viario mínimo: 30 metros.*
- *Superficie mínima de parcela resultante: 2.000 m².*

3. *Tipología edificatoria:*

Corresponde a edificación en manzana, sobre alineaciones de viario, con espacio libre privado interior.

Dichos espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un 50 por 100 de su superficie, pudiendo destinarse a equipamiento deportivo (piscinas, pádel, etc.) instalaciones todas ellas descubiertas y cuyo uso privativo estará asociado a los edificios que comportan dicho espacio libre.

4. Régimen de los usos:

— Uso característico:

- Residencial; vivienda residencial colectiva.
Con las siguientes especificaciones:
Manzanas RC 1, RC 2, RC 3, RC 6, RC 7, RC 8, RC 9, RC 10, RC 13, RC 16, RC 17, RC 18: vivienda con protección pública VPPL y superficie unitaria igual o superior a 105 m² construidos.
Manzanas RC 4, RC 5, RC11, RC 12, vivienda de protección pública VPPB y superficie media de 90 m² construidos.
Manzanas RC 14 y RC 15: Vivienda VPPA OC destinadas a viviendas en alquiler con opción a compra para jóvenes con superficie media de 60 m² construidos.

 — Usos compatibles²: (²Texto en cursiva según modificación número 2)

En todas las manzanas:

- Uso despachos y consultas profesionales en posición de baja y primera.
- Uso Automóvil grupos I a V con la dotación de aparcamiento señalada en el PGOU vigente para cada uso será como mínimo la indicada en el artículo 36-6-c de la Ley 9/2001: 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en cualquier uso.

En las manzanas RC 1, RC 2, RC 3, RC 4, RC 5, RC 6, RC 7, RC 8, RC 9, RC 10, RC 11, RC 12 y RC 13:

- Comercial: Grupos I a III en posición de planta baja y en las zonas señaladas en el plano “Parámetros Edificatorios”
- Oficinas: Grupos I y II, en posición de planta baja y en las zonas señaladas en el plano “Parámetros Edificatorios”.
- Hostelero: Grupo II, en posición de planta baja y en las zonas señaladas en el plano “Parámetros Edificatorios”.
- ³Sociocultural: *Grupo I, en posición de planta baja y en las zonas señaladas en el plano “Parámetros Edificatorios”*. (³Texto en cursiva según modificación número 2).
- *Educativo: Grupos I, II y IV, en posición de planta baja y en las zonas señaladas en el plano “Parámetros Edificatorios”*. En el caso del Grupo IV siempre que se pueda justificar la disposición de espacio abierto y acotado para este uso en proporción de 1 m² por cada plaza y accesible desde los locales sin necesidad de atravesar una vía pública rodada.
- *Sanitario asistencial: Grupos II y III en posición de planta baja y en las zonas señaladas en el plano “Parámetros Edificatorios”*.
- *Deportivo: Grupo I, en posición de planta baja y en las zonas señaladas en el plano “Parámetros Edificatorios”*

— Usos prohibidos: todos los demás.

Los usos sanitarios, educativos y culturales que puedan implantarse deberán cumplir los objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables en el interior correspondiente con la tabla B de Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

5. Tamaño y forma de la parcela⁴: [⁴Texto en cursiva según modificación número 1 (2007)].

Los indicados en los planos y memoria del Plan de Sectorización.

En el caso de parcelación, serán los definidos en el proyecto de Parcelación para cada parcela resultante, con respecto de las demás condiciones señaladas en la presente Ordenanza.

6. Posición de la edificación en la parcela:

6.1. Ocupación máxima/Posición de la edificación⁵: [5 Texto en cursiva según modificación número 1 (2007)].

La ocupación máxima sobre rasante coincidirá con el área de movimiento señalada en el plano “Parámetros edificatorios” para cada manzana. Y para cada una de las parcelas será la siguiente:

PARCELA	OCUPACIÓN
RC-1	2.633,76 M ²
RC-2	2.528,65 M ²
RC-3	2.489,46 M ²
RC-4	2.228,89 M ²
RC-5	4.726,56 M ²
RC-6	5.156,10 M ²
RC-7	5.156,10 M ²
RC-8	5.195,85 M ²
RC-9	5.195,85 M ²
RC-10	4.496,37 M ²
RC-11	3.888,95 M ²
RC-12	3.875,92 M ²
RC-13	4.577,07 M ²
RC-14	1.731,00 M ²
RC-15	1.730,98 M ²
RC-16	1.375,00 M ²
RC-17	1.375,00 M ²
RC-18	1.375,00 M ²

La ocupación máxima bajo rasante será del 100 por 100 de la manzana o parcela.

La edificación se dispondrá libremente dentro de área de movimiento grafiado en el plano de parámetros edificatorios del presente Plan de Sectorización con respecto de las demás condiciones señaladas en esta ordenanza.

La disposición de la edificación garantizará la accesibilidad al espacio interior de vehículos de bomberos, ambulancias y otros servicios análogos.

En caso de parcelación, la ocupación máxima sobre rasante de cada parcela resultante coincidirá con el área de movimiento señalada en el plano “Parámetros Edificatorios” para cada manzana de la que procedan y en ningún caso la suma de las ocupaciones máximas de cada parcela resultante será mayor que la ocupación máxima de la manzana de la que procedan, respetándose además el resto de condiciones del presente epígrafe.

6.2. Alineaciones y retranqueos⁶: [6 Texto en cursiva según modificación número 1 (2007)].

La edificación respetará obligatoriamente las alineaciones de viario señaladas en el Plano “Parámetros edificatorios” para cada manzana.

En el caso de parcelas resultantes de parcelación, la edificación en cada una de ellas respetará asimismo las alineaciones de viario señaladas en el Plano “Parámetros Edificatorios”.

6.3. Fondo máximo de la edificación:

El ancho máximo de los bloques será de 15 metros.

Dentro de cada parcela o polígono edificable, la separación mínima entre cada par de bloques, medida en cualquier dirección, será la semisuma de ambas alturas.

7. Altura de la edificación y pendiente de la cubierta:

7.1 Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima⁷: [7 Texto en cursiva según modificación número 1 (2007)].

El número máximo de plantas será de cinco (planta baja + cuatro plantas piso) + planta ático, excepto en las manzanas RC 6, RC 7, RC 8, Y RC 9 que será de cinco y siete (baja + 6 plantas piso) + planta ático, tal y como se señala en el plano “Parámetros Edificatorios”.

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,10 metros por cada planta piso, y 4,00 para la planta baja, medida en las condiciones señaladas en el PGOU vigente.

La planta ático deberá retranquearse 3 metros del plano de fachada sobre la alineación a viario y tendrá una altura máxima de 3,50 metros desde la cara superior del forjado de cubierta general hasta la cara superior del forjado de cubierta de ático.

El vuelo máximo de aleros y otros cuerpos salientes será de 0,60 metros sobre la alineación a viario o el límite del área de movimiento. La altura mínima de los salientes será de 3,00 metros sobre el terreno colindante con la edificación y de 3,50 metros sobre el viario.

En el caso de parcelación el número máximo de plantas sobre rasante para cada parcela resultante será el indicado en el plano “Parámetros Edificatorios”. La altura máxima en metros se establecerá de acuerdo con lo expresado en el párrafo 2.º de presente epígrafe.

7.2. Pendiente de cubierta:

No se permiten cubiertas inclinadas.

8. Edificabilidad y número de viviendas⁸: [⁸ Texto en cursiva según modificación número 1 (2007)].

Será la fijada en la memoria y planos del presente Plan de Sectorización para cada una de las manzanas.

En caso de parcelación, la edificabilidad máxima sobre rasante y el número máximo de viviendas serán para cada parcela resultante, los que se deriven de distribuir la edificabilidad máxima tanto en el uso característico como en los compatibles⁹ (⁹ Texto en cursiva según modificación número 2) y el número máximo de viviendas de la manzana de la que procedan de acuerdo con los parámetros indicados en el plano “Parámetros Edificatorios”.

En ningún caso la suma de las edificabilidades de cada parcela resultante podrá ser superior al número máximo de viviendas de la manzana de la que procedan.

8.1. Computo de la edificabilidad:

Se computará la edificabilidad total sumando las superficies en cada una de las plantas de la edificación que queden comprendidas dentro de los límites exteriores de ésta, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Computarán edificabilidad:

- a) El 50 por 100 de la superficie de terrazas y balcones cubiertos y cerrados por o dos costados y el 100 por 100 de los mismos elementos cuando lo estén por tres.
- b) La superficie de sótanos y semisótanos no destinada a aparcamientos, trasteros o instalaciones.
- c) Todo espacio que tenga 1,65 metros de altura libre o más en el ático.

2. No computarán edificabilidad:

- a) En plantas bajas, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura, los espacios destinados a alguna de las siguientes instalaciones para el uso exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de basuras, de contadores, centros de transformación y trasteros de almacenaje efectos a viviendas.
- b) En planta/s sótano o en semisótano, las áreas dedicadas a aparcamientos o trasteros.
- c) Los huecos de ascensor y de instalaciones con superficie superior a 0,50 m².
- d) Las plantas bajas diáfanos o porticadas o los soportales, caso de existir.
- e) Las rampas en obras de acondicionamiento con el fin de adecuar los edificios a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Ordenanza 2. *Vivienda colectiva condominio*

1. Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza regula las manzanas CO-1 a CO-6 del presente Plan de Sectorización.

2. Condiciones de reparcelación:

Las manzanas CO-1 a CO-6 se consideran indivisibles y deberá desarrollarse cada una en promoción única, en una sola fase y en base a un proyecto unitario.

3. Tipología edificatoria:

Corresponde a edificación en manzana, sobre alineaciones de viario, con espacio libre privado interior.

Dichos espacios libres privados deberán ajardinarse al menos en un 50 por 100 de su superficie, pudiendo destinarse a equipamiento deportivo (piscinas, pádel, etc.) instalacio-

nes todas ellas descubiertas y cuyo uso privativo estará asociado a los edificios que comportaran dicho espacio libre.

4. Régimen de los usos:

— Uso característico:

- Residencial; Vivienda Residencial Colectiva.
Con las siguientes especificaciones: Las manzanas CO-1 a CO-6 se destinan a viviendas libres.

— *Usos compatibles*¹⁰: (¹⁰ Texto en cursiva según modificación número 2).

En todas las manzanas:

- Uso despachos y consultas profesionales en posición de baja y primera.
- Uso Automóvil grupos I a V con la dotación de aparcamiento señalada en el vigente PGOU será como mínimo la indicada en el artículo 36-6-c de la Ley 9/2001: 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en cualquier uso.

— Usos prohibidos: todos los demás.

5. Tamaño y forma de la parcela:

Los indicados en los planos y memoria del Plan de Sectorización.

6. Posición de la edificación en la parcela:

6.1. Ocupación máxima/Posición de la edificación:

La ocupación máxima sobre rasante coincidirá con el área de movimiento señalada en el plano “Parámetros Edificatorios” para cada manzana. Y para cada una de las parcelas son las siguientes:

PARCELA	OCUPACIÓN
CO-1	1.168,21 M ²
CO-2	2.511,78 M ²
CO-3	2.415,00 M ²
CO-4	3.184,09 M ²
CO-5	2.801,76 M ²
CO-6	4.577,09 M ²

La ocupación máxima bajo rasante será del 100 por 100 de la manzana o parcela.

La edificación se dispondrá libremente dentro del área de movimiento grafiado en el plano de parámetros edificatorios del presente Plan de Sectorización con respecto de las demás condiciones señaladas en esta ordenanza.

La disposición de la edificación garantizará la accesibilidad al espacio interior de vehículos de bomberos, ambulancias y otros servicios análogos.

6.2. Alineaciones y retranqueos:

La edificación respetará obligatoriamente las alineaciones de viario señaladas en el plano “Parámetros Edificatorios” para cada manzana.

6.3. Fondo máximo de la edificación:

El ancho máximo de los bloques será de 15 metros.

Dentro de cada parcela o polígono edificable, la separación mínima entre cada par de bloques, medida en cualquier dirección, será la semisuma de ambas alturas.

7. Altura de la edificación y pendiente de la cubierta:

7.1. Número máximo de plantas sobre rasante. Altura máxima:

El número máximo de plantas será de cuatro (planta baja + tres plantas piso).

La altura máxima de la edificación será la que en función del número máximo de plantas corresponda al cómputo global de 3,10 metros por cada planta piso, y 4,00 para la planta baja, medida en las condiciones señaladas en el PGOU vigente.

El vuelo máximo de aleros y otros cuerpos salientes será de 0,60 metros sobre la alineación a viario o el límite del área de movimiento. La altura mínima de los salientes será de 0,60 metros sobre el terreno colindante con la edificación y de 3,50 metros sobre el viario.

7.2. Pendiente de cubierta:

No se permiten cubiertas inclinadas.

8. Edificabilidad y número de viviendas:

Será la fijada en la memoria y planos del presente Plan de Sectorización para cada una de las manzanas.

8.1. Computo de edificabilidad:

Se computará la edificabilidad total sumando las superficies en cada una de las plantas de la edificación que queden comprendidas dentro de los límites exteriores de ésta, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Computarán edificabilidad:

- a) El 50 por 100 de la superficie de terrazas y balcones cubiertos y cerrados por uno dos costados y el 100 por 100 de los mismos elementos cuando lo estén por tres.
- b) La superficie de sótanos y semisótanos no destinada a aparcamientos, trasteros o instalaciones.
- c) Todo espacio que tenga 1,65 metros de altura libre o más en ático y en espacios bajo cubierta.

2. No computarán edificabilidad:

- a) En plantas baja, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura, los espacios destinados a alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de basuras, de contadores, centro de transformación y trasteros de almacenaje efectos a las viviendas.
- b) En planta/s sótano o en semisótano, las áreas dedicadas a aparcamiento o trasteros.
- c) Los huecos de ascensor y de instalaciones con superficie superior a 0,50 m².
- d) Las plantas bajas diáfanas o porticadas o los soportales, caso de existir.
- e) Las rampas en obras de acondicionamiento con el fin de adecuar los edificios a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Ordenanza 3. *Vivienda unifamiliar intensiva*

1. Ámbito de aplicación:

La presente Ordenanza regula las manzanas RU1 a RU32 del presente Plan de Sectorización.

2. Condiciones de parcelación:

En todas las manzanas se admite segregación y agrupación de parcelas en las siguientes condiciones:

- Lindero viario mínimo: 7,00 metros.
- Superficie mínima de parcela: 170 m².
- Edificabilidad: será la que corresponda proporcionalmente a las parcelas resultantes de la segregación o agrupación en base a la de las manzanas de las que procedan.
- Número de viviendas: a la parcela mínima anteriormente descrita le corresponderá una vivienda. En el resto de los casos se aplicará el mismo criterio proporcional descrito en el punto anterior.
- Desarrollo: será obligatorio tramitar y obtener la licencia de parcelación mediante el correspondiente proyecto de parcelación.

3. Tipología edificatoria:

Edificación agrupada (en hilera) con patio-jardín delantero y en su caso lateral y con patio jardín trasero.

Destinada a vivienda libre.

En esta ordenanza los planos de fachada de los edificios no adoptan una posición necesariamente fija en relación con las alineaciones de manzana por lo que las trazas de las calles mantienen secciones uniformes entre alineaciones e irregularidades entre los planos definidos por las fachadas de las construcciones.

4. Régimen de usos:

- Uso característico:
 - Residencial Unifamiliar

El uso residencial unifamiliar es aquel asignado a una parcela con una única vivienda de forma que cada alojamiento familiar cuenta con su propio acceso independiente a vía pública, espacio libre privado.

- Usos compatibles¹¹: (¹¹ Texto en cursiva según modificación número 2).
 - Despachos y consultas profesionales
 - Automóvil con la dotación mínima exigida en el PGOU para cada uso. En cualquier caso, la dotación de aparcamiento será como mínimo la indicada en el artículo 36-6-c de la Ley 9/2001: 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en cualquier uso.
- Usos prohibidos: todos los demás.

5. Tamaño y forma de la parcela:

A efectos de asignación de parcelas privativas de cada vivienda no podrán producirse fragmentaciones del parcelario existente que conduzcan a la formación de parcelas de superficie menor de 170 m².

6. Posición de la edificación en la parcela:

6.1. Ocupación máxima:

La edificación no ocupará más del 50 por 100 de la superficie de la parcela sobre rasante. En general, la ocupación bajo rasante no sobrepasará la ocupación sobre rasante, más la superficie de las rampas de acceso.

6.2. Alineaciones y retranqueos:

El retranqueo de la edificación al lindero frontal y al lindero posterior será como mínimo de 3,00 metros.

La edificación podrá adosarse a linderos laterales de parcela, en proporciones unitarias en caso de acuerdo con los colindantes, esta última condición deberá quedar escriturada e inscrita en el Registro de la Propiedad.

Se admite un cuerpo de edificación auxiliar destinada a garaje aparcamiento con una anchura máxima de 3,50 metros y una planta de altura situado sobre la alineación de viario.

7. Altura de la edificación:

7.1. Número máximo de plantas sobre rasante:

El número máximo de plantas sobre rasante será de dos (baja + una planta) + bajo cubierta.

7.2. Altura máxima de la edificación:

La altura máxima será en el caso de 2 plantas de 7,00 metros medidos en las condiciones marcadas en el vigente PGOU. En el caso de 1 planta será de 4,00 metros de medida en las mismas condiciones.

7.3. Pendiente máxima de la cubierta:

La pendiente máxima de la cubierta se fija en 30° sexagesimales.

Se admite cubierta plana o combinación de cubiertas planas e inclinadas.

El vuelo máximo de alero y otros cuerpos salientes será de 0,50 metros sobre la alineación de viario o el límite del área de movimiento. La altura mínima de los salientes será de 3,00 metros sobre el terreno colindante con la edificación y de 3,50 metros sobre el viario.

8. Edificabilidad:

Será la fijada en la memoria y planos del presente Plan de Sectorización para cada una de las manzanas.

En el caso de parcelación se aplicarán los criterios descritos en el punto de la presente ordenanza.

8.1. Cómputo de la edificabilidad:

Se computará la edificabilidad total sumando las superficies en cada una de las plantas de la edificación que queden comprendidas dentro de los límites exteriores de ésta, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Computarán edificabilidad:

- a) El 50 por 100 de la superficie de terrazas y balcones cerrados por uno o dos costados y el 100 por 100 de los mismos elementos cuando lo estén por tres.

- b) La superficie de los sótanos y semisótanos no destinada a aparcamientos, trasteros o instalaciones
2. No computarán edificabilidad:
 - a) En plantas baja, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura, los espacios destinados a alguna de las siguientes instalaciones para el servicio exclusivo del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de basuras, de contadores, centros de transformación y trasteros de almacenaje efectos a viviendas.
 - b) En planta/s sótano o en semisótano, las áreas dedicadas a aparcamientos o trasteros.
 - c) Los huecos de ascensor.
 - d) Las superficies cubiertas de superficie inferior a 25 m² y con al menos dos lados libres de cerramiento, destinadas a garaje aparcamiento situadas en planta baja.
 - e) Las rampas en obras de acondicionamiento con el fin de adecuar los edificios a la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Ordenanza 4. *Terciario/comercial*

1. Ámbito de aplicación:

La presente Ordenanza regula las manzanas TC1 y TC2 del presente Plan de Sectorización.

2. Condiciones de parcelación:

Las manzanas TC1 y TC2 se consideran indivisibles y deberá desarrollarse cada una en promoción única en una sola fase y en base a un proyecto unitario.

3. Tipología edificatoria:

Edificación singular aislada de otras o adosada.

4. Régimen de los usos:

Para ambas manzanas:

— Uso característico:

- Uso comercial grupos I a V.

— Usos *compatibles*¹² y alternativos: (¹² Texto en cursiva según modificación número 2).

- Uso Hotelero y Hostelero, grupos II y IV.
- Uso Deportivo, grupo I.
- Uso Sanitario asistencial, grupo II.
- Uso Socio Cultural, grupo I.
- Uso Automóvil con la dotación mínima indicada en PGOU. En cualquier caso, se cumplirá la dotación mínima de aparcamiento, indicada en el artículo 36-6-c de la Ley 9/2001: 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en cualquier uso.

— Usos prohibidos: Todos los demás.

5. Tamaño y forma de la manzana:

Los indicados en planos y memoria del Plan de Sectorización.

6. Posición de la edificación en la parcela:

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será el 70 por 100 de la manzana.

La posición de la edificación en la parcela será libre dentro de la misma.

La ocupación máxima bajo rasante será de la totalidad de la manzana.

7. Altura de la edificación:

La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas (baja + 1) con una altura máxima de 12,00 metros de coronación medida en las condiciones señaladas en el vigente PGOU. Por encima de dicha altura solo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá del 20 por 100 de la ocupación máxima computando dicha superficie a efectos de la edificabilidad.

La altura de 12 metros (con carácter máximo) se podrá mantener en edificios de una planta, es decir, se admiten edificios de 1 planta de altura.

En el caso de dedicarse a uso hotelero, grupo IV, la altura máxima se fija en cuatro plantas (baja + tres), con una altura máxima de 4 metros en planta baja y 3,10 metros en plantas alzadas.

El vuelo máximo de aleros y otros cuerpos salientes será de 0,60 metros sobre la alineación a viario. La altura mínima de los salientes será de 3,00 metros sobre el terreno colindante con la edificación y de 3,50 metros sobre el viario.

No se admite cubierta inclinada.

8. Edificabilidad:

Será la fijada en la memoria y planos del presente Plan de Sectorización para cada una de las manzanas.

Ordenanza 5. *Ordenanzas dotaciones comunitarias públicas*

1. Ámbito de aplicación:

La presente Ordenanza regula las manzanas DPU1 a DPU10 del presente Plan de Sectorización, que se dedican a dotaciones públicas.

2. Condiciones de parcelación:

En todas las manzanas se admite segregación y agrupación de parcelas en las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 2.000 m².
- Frente mínimo a viario: 30 metros.
- Posición en la parcela: el señalado en la ordenanza.

3. Tipología edificatoria:

Edificación singular aislada.

4. Régimen de los usos:

- Uso característico Manzanas DPU-2, DPU-6, DPU-7:
 - Educativo.
- *Uso compatible*¹³ Manzanas DPU 2, DPU 6, DPU 7: (¹³ Texto en cursiva según modificación número 2).
 - Los de dotaciones comunitarias de uso genérico (sociocultural, sanitario asistencial, religioso, oficinas al servicio de la Administración Pública, residencias públicas de ancianos, etc., en cualquier grupo.)
- Uso característico resto de manzanas:
 - Dotaciones comunitarias de uso genérico (sociocultural, educativo, sanitario-asistencial, religioso, oficinas al servicio de la Administración Pública, residencias públicas de ancianos, etc., en cualquier grupo.)
- *Uso compatible*¹⁴ resto de manzanas: (¹⁴ Texto en cursiva según modificación número 2).
 - Uso Hostelero, grupo II al servicio al servicio del uso predominante con un máximo del 10 por 100 de la superficie total edificada.
 - Uso automóvil con la dotación mínima indicada en PGOU. En cualquier caso, se cumplirá la dotación mínima de aparcamiento indicada en el artículo 36-6-c de la Ley 9/2001: 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m² construidos en cualquier caso.

— Usos prohibidos: Todos los demás.

En cualquier caso, los usos a implantar deberán ajustarse a los niveles de inmisión acústica señalados en el estudio acústico contenido en el tomo 3 del Anejo C del presente Documento de Aprobación Definitiva.

5. Tamaño y forma de la parcela:

Los indicados en planos y memoria del Plan de Sectorización o los resultantes en su caso de la aplicación de las condiciones de parcelación señaladas en el punto 2 de esta Ordenanza.

6. Posición de la edificación en la parcela:

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será el 70 por 100 de la parcela.

La posición de la edificación en la parcela será libre dentro de la misma con las únicas limitaciones derivadas de las siguientes condiciones:

- Solo podrá adosarse a linderos de otras parcelas procedentes de la parcelación de las manzanas de planeamiento si existe proyecto unitario para ello. En caso contrario, el retranqueo será de 4 metros.

La ocupación máxima bajo rasante será de la totalidad de la parcela.

7. Altura de la edificación:

Para todas las manzanas la altura máxima de la edificación se fija en tres plantas (baja + 2) con una altura máxima de 12 metros a coronación, medida en las condiciones señaladas en el vigente PGOU.

La altura de 12 metros (con carácter máximo) se podrá mantener en edificios de una o dos plantas, es decir, se admiten edificios de una o dos plantas de gran altura cada una.

Por encima de dicha altura, solo se permitirá la construcción de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 por 100 de la ocupación máxima computando dicha superficie a efectos de edificabilidad.

El número máximo de plantas será de tres (planta baja + dos plantas piso).

El vuelo máximo de los aleros y otros cuerpos salientes será de 0,60 metros sobre la alineación a viario. La altura mínima de los salientes será de 3,00 metros sobre el terreno colindante con la edificación y de 3,50 metros sobre el viario.

La cubierta podrá ser inclinada con una pendiente máxima del 30 por 100. La cubierta podrá ser plana. O podrán combinarse ambas tipologías.

8. Edificabilidad:

Para la totalidad de las manzanas DPU1 a DPU10 la edificabilidad será como máximo 1 m²/m² sobre parcela neta.

Ordenanza 6. *Ordenanzas dotaciones comunitarias públicas, uso deportivo*

1. *Ámbito de aplicación:*

La presente Ordenanza regula la manzana DEP1 del presente Plan de Sectorización.

2. *Condiciones de parcelación:*

La manzana DEP1 se considera indivisible. Podrá desarrollarse en fases en función de las necesidades del Ayuntamiento.

3. *Tipología edificatoria:*

Edificación singular aislada.

4. *Régimen de los usos:*

— *Uso característico:*

- *Deportivo, grupo I y II.*

— *Usos compatibles*¹⁵: (¹⁵ Texto en cursiva según modificación número 2).

- *Uso Hostelero, grupo II al servicio el uso predominante con un máximo del 10 por 100 de la superficie edificada.*
- *Uso Garaje aparcamiento con la dotación mínima indicada en PGOU, cubierto o al aire libre. En cualquier caso, se cumplirá la dotación mínima de aparcamiento indicada en el artículo 36-6-c de la Ley 9/2001: 1,5 plazas de aparcamiento por cada 100 m². Construidos en cualquier uso.*

— *Usos prohibidos: Todos los demás.*

5. *Tamaño y forma de la parcela:*

Los indicados en planos y memoria del Plan de Sectorización.

6. *Posición de la edificación en la parcela:*

La ocupación máxima de la parcela por la edificación sobre rasante será el 30 por 100 de la parcela.

La ocupación máxima de la parcela por instalaciones deportivas al aire libre será del 70 por 100 de la parcela.

La posición de la edificación en la parcela será libre dentro de la misma.

La ocupación máxima bajo rasante será del 30 por 100 de la parcela. Su uso será el de garaje aparcamiento.

7. Altura de la edificación:

En la manzana DEP1 la altura máxima de la edificación se fija en tres plantas (baja + 2) con una altura máxima de 12,00 metros a coronación medida en las condiciones señaladas en el PGOU vigente. Esta altura podrá sobrepasarse justificadamente en razón de las necesidades técnicas del uso.

La altura de 12 metros (con carácter de máximo) se podrá mantener en edificios de una o dos plantas, es decir, se admiten edificios de una o dos plantas de gran altura cada una.

El número máximo de plantas será de tres (planta baja + dos plantas piso)

No se limitan vuelos máximos de aleros y otros cuerpos salientes siempre que no sobrepasen las alineaciones a viario.

Su altura sobre el terreno colindante con la edificación será como mínimo de 3,00 metros. Los vuelos o salientes sobre la alineación oficial serán como máximo de 0,60 metros, con una altura máxima sobre la acera de 3,50 metros.

La cubierta podrá ser de cualquier tipología adecuada a la cubrición de grandes luces para espacios deportivos.

8. Edificabilidad:

Para la manzana DEP 1 la edificabilidad será la necesaria para satisfacer las necesidades de la dotación comunitaria deportiva.

Ordenanza 7. Red supramunicipal de viviendas públicas o de integración social

1. Generalidades:

Las manzanas RSM1 a RSM5 constituyen la cesión para Red Supramunicipal destinada a viviendas públicas o de integración social.

Su ordenación pormenorizada se remite a Plan Especial¹⁶ (¹⁶ Ver Plan Especial de Redes Supramunicipales del Sector 115-A “Espartales Norte” aprobado definitivamente el 28 de enero de 2010) que deberá desarrollarse posteriormente mediante proyecto de urbanización interior y proyectos de edificación, pudiendo estos últimos tramitarse conjuntamente.

2. Ámbito de aplicación:

La presente ordenanza regula las manzanas RSM 1 a RSM 5 del presente Plan de Sectorización.

3. Condiciones de desarrollo de los planes especiales:

— Vinculantes:

- a) Que la edificabilidad sobre dichas parcelas no supere la media del Sector sobre suelos residenciales netos y su altura máxima no supere la máxima general de las parcelas de vivienda colectiva establecida en cinco plantas + ático.
- b) Que dentro de las parcelas habrán de reservarse las dotaciones locales mínimas correspondientes a la edificabilidad a ordenar.

La edificabilidad media del sector sobre suelos residenciales netos es de 1,861 m²/m², cifra que se obtiene dividiendo la suma de las edificabilidades residenciales en parcelas RC más suma de edificabilidades residenciales en parcelas CO más suma de edificabilidades residenciales en parcelas RU por la superficie total de los suelos netos de parcelas RC más suelos netos de parcela CO más suelo netos de parcelas RU: $403.235 / 216.656,34 = 1,861 \text{ m}^2\text{C}/\text{m}^2\text{S}$.

En base a esto la edificabilidad para el conjunto de las parcelas RSM será como máximo de 54.294 m²c, cifra que se obtiene multiplicando la superficie neta de las parcelas RSM (29.174,84 m²s) por el coeficiente 1,861 obtenido anteriormente. Por lo tanto las dotaciones locales mínimas que habrá que reservar en estas parcelas serán, de acuerdo con el artículo 36 de la Ley 9/2001, de 30 m² de suelo por cada 100 m². construidos; es decir $54.294 \times 30 / 100 = 16.288,20 \text{ m}^2$. de los cuales al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados, lo que equivale a $16.288,2072 = 8.144,10 \text{ m}^2$.

- Recomendaciones: que estas dotaciones de vivienda pública se destinen al régimen de alquiler para jóvenes y mayores.

El Plan Especial justificará adecuadamente las edificabilidades, regulará los parámetros edificatorios de las parcelas y establecerá el resto de determinaciones pormenorizadas aplicables a las mismas, de manera que queden total y completamente ordenadas.

Ordenanza 8. *Ordenanzas red supramunicipal de infraestructuras*

1. Generalidades:

La manzana ISM constituye la cesión para Red Supramunicipal de Infraestructuras. El objeto de esta cesión es permitir el desdoblamiento de la M-119.

Su ordenación pormenorizada se remite a Plan Especial que deberá desarrollarse con el correspondiente Proyecto de Obra Civil.

2. Ámbito de aplicación:

La presente ordenanza regula la manzana ISM del presente Plan de Sectorización.

Ordenanza 9. *Suelo libre del uso público, parque*

1. Generalidades:

Las manzanas P1 a P5 del presente Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas situadas en el SGVEQ constituyen la red general de espacios libres. Es decir, se trata de un área urbana de dominio y uso público destinada al uso de esparcimiento y recreo de toda la ciudad.

En el SGVEQ se disponen unas bandas de protección densamente arboladas a lo largo de la M-119 y del actual viario Este-Oeste que delimitando Espartales Sur por el Norte conecta con aquella. Asimismo, se propone una banda arbolada, reconstituyendo la vegetación de ribera, chopos, sauces, fresnos, alisos, a lo largo del cauce del arroyo Camarmilla. El resto se trata como un parque equipado con quioscos, zonas de juego y estanciales, recorridos peatonales, zonas con pradera natural y bosquetes, etc. Se plantea un carril bici que conectado con el existente recorra el parque en dirección Norte-Sur.

En el caso de la banda de protección de la carretera M-119 se propone la plantación de arbolado en línea (o línea múltiple) que funcione a modo de barrera visual, con especies adaptadas a la climatología y edafología de la zona, y de escasas necesidades hídricas.

En el caso del parque lineal del arroyo se plantará arbolado de ribera a lo largo del cauce respetando las zonas de servidumbre (chopos, sauces, alisos, etc.) El cauce se saneará y limpiará, sin canalizarlo ni alterar sus características naturales. Se dispondrán paseos peatonales a ambos lados del mismo, cruzando el arroyo mediante pasarelas integradas en el medio natural.

El parque situado en la zona central de SGVE-Q recibirá en cuanto a suelos el tratamiento antes citado (pradera natural) complementado con la plantación de bosquetes aislados y dispuestos de forma irregular.

Las tres zonas tendrán recorridos peatonales acabados en terrizos de jabre u otras materiales drenantes y zonas para ejercicios físicos, juegos de niños y mayores, etc.

No obstante, las zonas específicamente estanciales deberán situarse en lugares considerados áreas de sensibilidad acústica tipo 11 según el decreto 78/1999, es decir que el ruido sea inferior a los 55 dB día y 45 dB noche.

En todos los casos se deberá respetar lo indicado en el título VII, capítulo 7, Protección de la Vegetación/Zonas Verdes de las presentes Normas Urbanísticas, así como lo indicado en el capítulo 3 del mismo título "Protección de las aguas subterráneas".

2. Ámbito de aplicación:

La presente ordenanza regula las manzanas P1 a P5 del presente Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas.

3. Régimen de los usos:

— Uso predominante:

- Espacios libres y zonas Verdes, grupos I y II.

- Usos compatibles¹⁷: (*17* Texto en cursiva según modificación número 2).
 - Uso deportivo: Grupo I y II, únicamente al aire libre.
 - Usos 9.1 y 9.6 Servicios Básicos: Infraestructuras y servicios públicos.
- Usos prohibidos: todos los demás.
- 4. Edificabilidad y otras condiciones de la edificación:
 - a) Se admite la construcción de edificaciones destinadas al almacenamiento y guarda de maquinaria y material necesario para el mantenimiento y conservación de los parques. Podrán incluir una pequeña oficina, aseos y zona de descanso del personal empleado en estas tareas. Las edificaciones tendrán una altura máxima de una planta y 4,00 metros lineales hasta el alero contados desde el terreno en contacto con la edificación.
 - b) Se admite la construcción de aseos y vestuarios al servicio del uso deportivo, si los hubiere, con altura máxima de una planta y 4,00 metros lineales hasta el alero contados desde el terreno en contacto con la edificación.
 - c) La cubierta en ambos casos podrá ser plana o inclinada con pendiente máxima del 30 por 100.
 - d) Elementos necesarios para las infraestructuras urbanas (Centros de transformación, depósitos de agua, tanques de tormenta, instalaciones de pretratamiento, etc.) que deberán quedar perfectamente integrados en el paisaje.
 - e) La edificabilidad máxima sobre rasante de cualquier edificación será de 100 m². Las edificaciones deberán quedar perfectamente integradas en el ambiente.

Ordenanza 10. *Suelo libre de uso público, jardines y viarios peatonales*

1. Generalidades:

Las manzanas ZV1 a ZV12 junto con la red de viarios peatonales del presente Plan de Sectorización con Determinaciones Pormenorizadas constituyen la Red Local de espacios libres y Red General de Servicios. Es decir, se trata de un área urbana de dominio y uso público ajardinado y equipado con mobiliario de descanso y/o recreo infantil, así como de espacios urbanos de dominio y uso público pavimentados, en parte, con pavimentos drenantes, pudiéndose permitir el acceso restringido de vehículos. Todo este conjunto estará al servicio de los habitantes del sector, sin exclusión del resto de los habitantes del municipio. Todo este conjunto estará al servicio de los habitantes del sector, sin exclusión del resto de los habitantes del municipio.

Estos espacios tendrán un carácter urbano, con una mayor intervención de la jardinería ornamental que las manzanas P, tanto en cuanto a los tratamientos del suelo (pradera, arbustos decorativos, plantas de flor) como a las especies arbóreas. Contendrán zonas pavimentadas con pavimentos drenantes, estanciales, lugares sombreados mediante pérgolas o sistemas análogos, etc. Llevarán su correspondiente dotación de juegos infantiles, lugares para la instalación de quioscos de bebidas o prensa, etc. No obstante, la zonas específicamente estanciales deberán situarse en lugares considerados áreas de sensibilidad acústica tipo 11 según el decreto 78/1999, es decir que el ruido sea inferior a los 55 dB día y 45 dB noche.

En todos los casos se deberá respetar lo indicado en el título VII, capítulo 7 “Protección de la vegetación/zonas verdes” de las presente Normas Urbanísticas, así como lo indicado en el capítulo 3 del mismo título “Protección de las aguas subterráneas”.

En general al menos uno de los recorridos en cada espacios libre estará adaptado a la vigente Normativa y Legislación de accesibilidad y supresión de barreras.

2. *Ámbito de aplicación*

La presente ordenanza regula las manzanas ZV1 a ZV20 del presente Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas.

3. *Régimen de los usos*

- Uso predominante:
 - Uso de espacios libres y zonas verdes de carácter público grupo III y IV.
- Usos compatibles¹⁸: (*18* Texto en cursiva según modificación número 2).
 - Usos y servicios públicos.
- Usos prohibidos: Todos los demás.

4. Edificabilidad y otras condiciones de la edificación:
 - a) Se admite la construcción de edificaciones destinadas al almacenamiento y guarda de maquinaria y material necesario para el mantenimiento y conservación de los parques. Podrán incluir una pequeña oficina, aseos y zona de descanso del personal empleado en estas tareas. Las edificaciones tendrán una altura máxima de una planta y 4,00 metros lineales hasta el alero contados desde el terreno en contacto con la edificación. En cualquier caso, las edificaciones deberán quedar perfectamente integradas en el ambiente.
 - b) La cubierta en ambos casos podrá ser plana o inclinada con pendiente máxima del 30 por 100.
 - c) Elementos necesarios para las infraestructuras urbanas (Centros de Transformación, depósitos de agua, tanques de tormenta, instalaciones de pretratamiento, etc.). Que deberán quedar perfectamente integrados en el paisaje.
 - d) La edificabilidad máxima sobre rasante de cualquier edificación será de 100 m². Las edificaciones deberán quedar perfectamente integradas en el ambiente.

Ordenanza 11. *Infraestructuras y servicios públicos*

1. Ámbito de aplicación:

La presente ordenanza regula las parcelas INF-1 a INF 33 y las parcelas PL-1 y PL-2 del presente Plan de Sectorización con determinaciones particulares.

2. Régimen de los usos:

- Uso predominante: para las parcelas INF: Infraestructuras y servicios públicos grupo III. Para las parcelas PL: únicamente punto Limpio, donde los vecinos puedan depositar residuos no aceptables por la recogida ordinaria de basuras, siempre que no impliquen peligrosidad medioambiental, para su posterior recogida por los servicios municipales.
- Usos prohibidos: Todos los demás.

3. Posición de la edificación en la parcela:

Las edificaciones serán preferentemente bajo rasante con ocupación del 100 por 100. La edificación sobre rasante, si la hubiese, ocupará como máximo el 30 por 100 de la parcela, con la condición de que la edificación deberá quedar integrada en el entorno sin producir impacto visual negativo.

4. Altura de la edificación:

La altura máxima se fija en una planta y 4 metros desde el terreno en contacto con la edificación hasta coronación medida en las condiciones señaladas en el PGOU vigente. La cubierta podrá ser plana o inclinada con una pendiente máxima del 30 por 100.

5. Edificación sobre rasante:

Será la determinada por las condiciones de ocupación y altura máxima en plantas (una planta).

Ordenanza 12. *Red viaria*

1. Ámbito de aplicación:

La presente ordenanza regula el viario público del presente Plan de Sectorización con Determinaciones Pormenorizadas.

2. Condiciones generales:

El viario público se regulará por lo dispuesto en el título V, capítulos 15, 16, 19, 20 y 21 complementariamente por lo dispuesto en el capítulo I del título V de las presentes Normas Urbanísticas.

Además, será de obligado cumplimiento toda la Normativa sectorial de aplicación que haya entrado en vigor con posterioridad a la aprobación del P.G.O.U.

Alcalá de Henares, a 1 de abril de 2022.—El secretario general del Pleno y de la Asesoría Jurídica, Ángel de la Casa Monge.

ORDENANZAS		CONDICIONES DE VOLUMEN			CONDICIONES DE PARCELA			CONDICIONES DE POSICIÓN (Retranqueos)	
Denominación	Uso y Tipología	Edificabilidad M ² C/M ² S	Nº de Plantas	Altura (M)	Ocupación (%)	Superficie Mínima (M ²)	Fronte Mínimo (M)	Frontal	Lateral
1. Vivienda colectiva/residencial intensiva	Vivienda colectiva en manzana con espacio libre privado	La definida en cuadros de características para cada manzana	V y VII + ático	4,00 m en P.B. y 3,10 cada planta alzada	La definida en cuadros de características para cada manzana	La definida en cuadros para cada parcela	La definida en planos para cada parcela	Alineación a viario. Área de movimiento	Alineación a viario. Área de movimiento
2. Vivienda colectiva/condominio	Vivienda colectiva en manzana con espacio libre privado	La definida en cuadros de características para cada manzana	IV	4,00 m en P.B. y 3,10 cada planta alzada	La definida en cuadros de características para cada manzana	La definida en cuadros para cada parcela	La definida en planos para cada parcela	Alineación a viario. Área de movimiento	Alineación a viario. Área de movimiento
3. Vivienda unifamiliar intensiva	Vivienda unifamiliar en hilera	La definida en cuadros de características para cada manzana	II + BC	4 Y 7	50%	170	7	3	3 o adosada
4. Terciario/comercial	Comercial y otros. Disposición libre	La definida en cuadros para cada parcela	II	12	70%	La definida en cuadros para cada parcela	La definida en plance para cada parcela	Libre	Libre
5. Dotaciones comunitarias públicas	Dotacional público. Disposición libre	1 M ² /M ²	III	12	70%	2.000	30	Libre	4 o adosada
6. Dotaciones comunitarias públicas/uso deportivo	Deportivo. Disposición libre	La necesaria para el uso	III	12	30%	La definida en cuadros para cada parcela	La definida en planos para cada parcela	Libre	Libre
7. Red supramunicipal de viviendas públicas o de integración social	Vivienda pública o de integración social	1,881	A regular por Plan Especial						
8. Red supramunicipal Infraestructuras	Carreteras y vías públicas	A regular por Plan Especial							
9. Suelo libre de uso público, parque	Espacios libres y zonas verdes								
10. Suelo libre de uso público, jardines y viarios peatonales	Espacios libres y zonas verdes								
11. Infraestructuras y servicios públicos	Centros de transformación y puntos limpios								
12. Red viaria	Vías públicas y estacionamiento								

APROBADO POR ORDEN DEL CONSEJERO
 DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN
 DEL TERRITORIO DE FECHA
 30.8.05
 1.9.05
 Madrid,
 EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
 EL JEFE DEL SERVICIO DE REGISTRO
 JURIDICO Y NORMATIVA
 P.B.F. Resolución 484904 de 18 de mayo

BD

