

TITULO III. REGULACION ZONAL DE LA EDIFICACION Y LOS USOS

CAPITULO 1. DEFINICIONES Y CONDICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 3.1. Usos: niveles de desagregación

1. El uso mixto que el P.G. asigna al Sector se desagrega espacialmente mediante la delimitación de zonas de diferente uso global que figura en el plano de estructura (0-1).
2. A su vez, en cada uno de las mencionadas zonas la desagregación de los antedichos usos globales en uso pomenorizados, y la correlativa distinción de tipos edificatorios, determinan la ulterior subdivisión en Claves o ámbitos de aplicación diferenciada de las condiciones particulares de regulación, tanto de la edificación como de la composición, proporción y compatibilidad de las actividades o categorías que integran los usos pomenorizados.
3. A efectos de la definición y distinción de usos pomenorizados así como en lo referente a las categorías o actividades que comprenden se estará a lo establecido al respecto en las Normas Urbanísticas del P.G. (Título V. Capítulo 2. Epígrafe 1 Artículo 5.24 y Capítulos 3 a 16 del mismo Título).
4. En cada una de las Claves se establece para cada uso pomenorizado el conjunto de categorías o actividades que podrán conceptuarse como uso característico predominante así como la relación y proporción de las demás categorías y actividades permitidas con carácter de uso secundario por considerarse no características, aunque sí compatibles o complementarias con el uso principal.

Artículo 3.2. Condiciones de aplicación directa o instrucciones para las situaciones sujetas a ulterior desarrollo

En concordancia con el Plano de calificación y ordenación pomenorizadas (02), en el capítulo 2 del presente Título se establecen las condiciones particulares de aplicación directa mediante las correspondientes Claves. A su vez el capítulo 3 contiene las fichas en las que se establecen las instrucciones, determinaciones y condiciones particulares a que habrán de sujetarse los Planes Especiales o Estudios de Detalle cuando su redacción resulte obligatoria.

CAPITULO 2. REGULACION "FINALISTA" DE ZONAS

ZONA RESIDENCIAL

Artículo 3.3. Ambito y claves de aplicación.

1. Corresponde a la zona, que por referencia a las determinaciones del P.G. sobre el uso global residencial, el Plan Parcial concreta e identifica en su plano de estructura (0-1) mediante la trama correspondiente a dicho uso global.
2. Como pomenorización del uso residencial se distinguen, en primer lugar, dos clases - Unifamiliar y Multifamiliar- la segunda de las cuales se desglosa a su vez en dos tipologías, distinguiéndose, por tanto, tres claves diferenciadas: por una parte, para la unifamiliar, Alta densidad (RAD); y por otra, para la multifamiliar, Condominio (RC) e Intensiva (R).

CLAVE RAD Residencial unifamiliar alta densidad**Artículo 3.4 Definición.**

La calificación de residencial unifamiliar de alta densidad corresponde a las áreas del sector previstas para la implantación de viviendas unifamiliares adosadas, pareadas o en hilera.

Artículo 3.5 Grados, situaciones y tipos edificatorios.

1. Se distinguen dos grados, identificados en el plano de calificación y ordenación pormenorizadas (0-2N) con los códigos RAD.1 y RAD.2
2. El tipo edificatorio característico del Grado 1 corresponde a viviendas adosadas, pareadas o en hilera.
3. El tipo edificatorio característico del Grado 2, es de viviendas en hilera con limitaciones respecto al número de viviendas agrupadas. La edificación requerirá un proyecto unitario para el conjunto del suelo calificado con esta clave. El viario interior de acceso a las viviendas tendrá la consideración de viario privado.
4. No obstante, en el Grado 2, se permite mediante Estudio de Detalle, la transformación parcial o total en tipología colectiva que se regulará conforme a los parámetros establecidos en la clase RC (Residencial en Condominio).

Artículo 3.6 Condiciones físicas de la parcela.

1. Tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación, las parcelas deberán tener una superficie igual o mayor a las que a continuación se indican:

GRADO 1		<u>150 m².</u>
GRADO 2	Unifamiliar.	La superficie del conjunto del suelo calificado con esta clave.
	Colectiva (RC)	2.400 m ² .

2. El frente de las parcelas en su contacto con la alineación tendrá como mínimo las siguientes dimensiones:

GRADO 1	GRADO 2
	Unifamiliar Colectiva (RC)
<u>6,5 m.</u>	6 m. ¹ 40m.

Artículo 3.7 Condiciones de los espacios libres de parcelas.

1. Entre la alineación exterior y el plano de fachada, podrán construirse pérgolas vegetales y contrucciones auxiliares (Garaje, piscinas). Estas construcciones respetarán las mismas distancias mínimas a los linderos laterales que la edificación principal, pudiendo tener,

¹ Frente de edificación ya que en este caso la zona calificada con esta clave no es divisible en parcelas.

como máximo, un ancho de 4m. sin rebasar el plano superior de las mismas, la altura de 3,50m. medida desde la cota de rasante de la acera.

Artículo 3.8 Condiciones de la edificación.

1. La superficie máxima edificable de cada manzana será la que figura en el cuadro de características. La correspondiente a cada parcela será el resultado de dividir dicha superficie por el número de parcelas.
2. El número máximo de viviendas de cada grado y manzana serán los que figuran en el mencionado cuadro de características.
3. No se computará como superficie edificable la correspondiente a la dotación obligatoria de garaje-aparcamiento, incluso si éste se sitúa en planta baja, siempre y cuando no supere una superficie de 25 m².
4. La edificación principal guardará, como mínimo, la mayor de las distancias a linderos que a continuación se indican:

A alineación exterior:	5m.
A Lindero lateral libre, incluso si coincide con otra alineación exterior	3m.
A Lindero de fondo:	H.
5. La altura máxima de la edificación (H) será de 8m. medidos desde la rasante oficial hasta la arista de coronación del edificio conforme a lo establecido en la sección 10 del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alcalá de Henares. La edificación tendrá como máximo 2 plantas sobre la rasante. La cubierta podrá tener una inclinación máxima de 45°. Se admite además una planta en semisótano cuya superficie no computará como superficie edificable siempre y cuando se destine a garaje y/o a instalaciones propias de la vivienda. La cara inferior del forjado de dicha planta semisótano no podrá superar la cota del + 1,40m. sobre la rasante oficial.
6. El agrupamiento de viviendas adosadas en hilera no podrá superar una longitud de 85 m., y deberá ser objeto de proyecto unitario. Las viviendas de los extremos se separarán un mínimo de 3m. En todo caso todos los muros, incluso los medianeros, deberán ser tratados como fachadas.

Artículo 3.9 Dotación de aparcamiento

1. Cada vivienda deberá disponer, al menos, de 1,5 plazas de garaje-aparcamiento, pudiéndose resolver bien en superficie o bien cubierto.
2. La dotación de garaje-aparcamiento en las áreas RAD2 podrá ser colectiva y en situación de sótano o semisótano.

Artículo 3.10 Condiciones estéticas de los cerramientos de parcela.

1. A efectos de realzar las condiciones estéticas de los espacios públicos y privados se definen como obligatorias las siguientes condiciones:
 - Sobre la alineación exterior de las parcelas se construirá un cerramiento de mampuestos de altura máxima: 0,90m. Tal cerramiento podrá completarse hasta los 2,00 m. mediante

reja metálica o de madera, con predominio de vacíos sobre llenos, trasdosada con seto vegetal.

- Sobre la línea de fondo:

- En RAD.1, el vallado será de seto vegetal y/o valla de reja metálica o de madera similar a la anteriormente descrita, de altura máxima: 2,00 m.
- En RAD.2, en el supuesto de vivienda unifamiliar, deberá existir un vallado de malla metálica o de madera, similar a la antes descrita, de altura máxima: 0,40m., para la separación entre el espacio privativo y los espacios libres privados mancomunados. Se admiten aberturas de paso de 1m. de ancho máximo para la comunicación con los espacios libres privados mancomunados.

- Sobre linderos laterales: La delimitación de parcelas será de seto vegetal y, en el caso que sea necesario, de reja metálica o madera de características similares a la anteriormente descrita y de altura máxima 2,00m.

Artículo 3.11 Uso característico y usos secundarios.

1. Tendrán la consideración de uso principal o característico, las actividades definidas en el Art.5.4.1. del capítulo 4, del título V, de las Normas urbanísticas del P.G., con las especificaciones establecidas para el grupo II en el Art. 5.4.2 de las mismas.
2. Se consideran usos secundarios o compatibles con el principal las actividades que a continuación se relacionan no pudiendo superar, en su conjunto, el 25% de la superficie edificable total que corresponda a la parcela.
3. Actividades y usos en las situaciones (Título V, capítulo 2, epígrafe 3, de las Normas Urbanísticas del P.G.) que se especifican a continuación:
 - a) Oficinas. Grupo II situación B en todos los grados y situaciones.
 - b) Sanitario asistencial. Grupo II situación B compatible sólo en Grado 2 en el supuesto de tipología colectiva (RC).

CLAVE RC Residencial Condominio

Artículo 3.12 Definición

La calificación de Residencial Condominio, corresponde a las áreas del sector previstas para la implantación de edificios aislados de baja altura, destinados a vivienda multifamiliar, que se organizan en torno al espacio libre equipado que comparten. Dicha calificación se identifica en los planos de ordenación (O-2N) con el código RC.

Artículo 3.13 Grados y tipo edificatorio característico

1. Se distinguen dos grados identificados, en el plano de calificación y ordenación pormenorizada (O2-5) con los códigos RC-1 y RC-2.
2. En ambos grados el tipo característico es el edificio o conjunto de edificios exentos dentro de una misma parcela en forma de bloque, en general de pequeño tamaño tanto en longitud como en altura.
3. En el grado 2 (RC-2), se distinguen dos niveles -a y b- que corresponden a la inclusión con carácter voluntario (a), u obligatorio (b) de un porcentaje de uso terciario.

Artículo 3.14 Condiciones físicas de la parcela.

1. Tanto a los efectos de edificación como a los de parcelación, la superficie de las parcelas será, como mínimo, de 2.400 m².
2. La dimensión del frente de la parcela en su linde de contacto con la alineación exterior será como mínimo de 40 m.

Artículo 3.15 Condiciones de los espacios libres de parcela.

1. La parcela deberá quedar libre de edificación sobre rasante en una proporción igual o superior al 60%.
2. Dichos espacios libres, privados, deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, pudiendo destinarse a equipamiento deportivo, permitiéndose piscinas, canchas de tenis, baloncesto, etc., instalaciones todas ellas descubiertas y cuyo uso será privativo de los propietarios del condominio.
3. Se permite el paso de vehículos y el aparcamiento en superficie en una proporción que no supere el 25% de la parcela, debiendo cumplir las condiciones generales de los aparcamientos.

Artículo 3.16 Condiciones de la edificación.

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por los índices de edificabilidad neta que,
2. a continuación se señalan para cada grado, sin que en ningún caso puede sobrepasarse las superficies edificable que figuran en el cuadro de características para cada una de las manzanas, los cuales prevalecerán en todo caso dentro del ámbito correspondiente a la pieza 3.

GRADO 1
0,90 M²/M²

GRADO 2
1,2 M²/M²

2. No computará como superficie edificable la correspondiente a planta o plantas por debajo de la rasante en sótano o semisótano cuando su destino sea el de garaje aparcamiento, o el de instalaciones generales del edificio. Tampoco computará la superficie de los aparcamientos que se sitúen en la planta baja dentro de los límites que se indican en el artículo 3.17.
3. La edificación en cualquiera de sus planos de cerramiento o fachadas guardará, como mínimo, la mayor de las distancias a los linderos de la parcela que a continuación se especifican::

A alineación exterior:	5m.
Al resto de los linderos:	H/2 ó 5m.
4. En el nivel b del grado 2 (RC-2b) no será preceptivo el retranqueo a la alineación exterior.
5. En caso de existir en la parcela varios cuerpos de edificación aislados y con planos de fachada solapados o enfrentados, deberán guardar entre sí las siguientes distancias:

Distancias en
perpendicular a fachadas

Paramentos con huecos iluminación, ventilación/locales habitables ...	H
Paramentos con huecos iluminación, ventilación/cocinas y baños ...	H/2
Paramentos ciegos con huecos de iluminación/ventilación que den exclusivamente a escaleras ...	H/4 ó 3m

La altura considerada (H) será la de la línea de cornisa del cuerpo más alto.

- La proyección de los cuerpos de edificación sobre cada tramo de calle a la que la fachada principal dé frente tendrá una longitud máxima de 90m.
- La altura de la edificación (H) será como máximo en grado 1 de 4 plantas y de 13m. y en grado 2 de 6 plantas y 20m. medidos desde la rasante oficial hasta la arista de coronación del edificio, conforme a lo establecido en la sección 10 del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alcalá de Henares. No obstante sobre dicha altura se permite la construcción de una planta ático, retranqueada perimetralmente 3m. la cuál no superará los 3,50m. en su respectiva cornisa.
- Sobre la altura máxima permitida, sólo podrán sobresalir casetones de instalaciones propias de la edificación, cajas de ascensores, chimeneas de ventilación y los planos inclinados de las cubiertas, que no superarán una pendiente del 30%.

Artículo 3.17 Dotación de aparcamiento

Cada parcela deberá estar dotada de plazas de aparcamiento sobre o bajo rasante a razón de 1,5 plazas por vivienda o de una plaza por cada 100 m². (o fracción) de superficie edificable. En caso de resolverse en la planta baja del edificio, sin ocupar más del 50% de la superficie de dicha planta, la superficie edificable correspondiente no computará siempre y cuando no se practique ningún tipo de cerramiento exterior en los espacios destinados a aparcamiento.

Artículo 3.18 Uso característico y usos secundarios.

- Tendrán la consideración de uso principal o característico, las actividades definidas en el Art.5.4.1. del capítulo 4, del título V, de las Normas urbanísticas del P.G., con las especificaciones establecidas para el grupo I en el Art. 5.4.2 de las mismas.
- Se consideran usos secundarios o compatibles con el principal las actividades que a continuación se relacionan no pudiendo superar, en su conjunto, el 25% de la superficie edificable total que corresponda a la parcela. No obstante en el grado 2 en situación b (RC-2b), el antedicho porcentaje tendrá carácter obligatorio.
- Actividades y usos en las situaciones (Título V, capítulo 2, epígrafe 3, de las Normas Urbanísticas del P.G.) que se especifican a continuación:

- a) Automóvil. Grupos I y III, situación C
- b) Oficinas. Grupo II, solamente aneja a la vivienda
- c) Comercial Grupo I y II en situación C
- d) Sanitario - Asistencial. Grupo II
- e) Deportivo. Grupo I, únicamente en espacio descubierto.

CLAVE R Residencial Intensiva

Artículo 3.19 Definición

La calificación de Residencial Intensiva, corresponde a las áreas del sector previstas para la implantación de edificios aislados destinados a vivienda multifamiliar.

Artículo 3.20 Grados y Tipo edificatorio característico

1. Se distinguen dos grados identificados en el plano de calificación y ordenación pomenorizadas (O2-S) con los códigos R-1 y R-2.
2. En ambos grados el tipo característico es el Edificio o conjunto de edificios exentos dentro de una misma parcela en forma de bloque o torre.

Artículo 3.21 Condiciones físicas de la parcela.

1. Tanto a los efectos de edificación como a los de parcelación, las parcelas deberán tener una superficie igual o mayor a las que a continuación se indican:

GRADO 1	GRADO 2
1.500 m ² .	2.400 m ² .

2. La dimensión del frente de la parcela en su linde de contacto con la alineación exterior (o con espacio público) tendrá como mínimo las siguientes dimensiones:

GRADO 1	GRADO 2
30 m.	40 m.

Artículo 3.22 Condiciones de los espacios libres de parcela.

Ocupación

1. La parcela deberá quedar libre de edificación sobre rasante en una proporción igual o superior al 60% en el grado 1 y del 50% en el grado 2.
2. Dichos espacios libres, privados, deberán ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, pudiendo destinarse a equipamiento deportivo, permitiéndose piscinas, canchas de tenis, baloncesto, etc., instalaciones todas ellas descubiertas y cuyo uso será privativo estará asociado a los edificios que comportan dicho espacio libre.
3. Se permite el paso de vehículos y el aparcamiento en superficie en una proporción que no supere el 25% de la parcela, debiendo cumplir las condiciones generales de los aparcamientos.

Artículo 3.23 Condiciones de la edificación.

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por los siguientes índices de edificabilidad neta:

GRADO 1	GRADO 2
1,25 m ² /m ²	1,15 m ² /m ²

2. No computará como superficie edificable la correspondiente a planta o plantas por debajo de la rasante, en sótano o semisótano, cuando su destino sea el de garaje aparcamiento, o el de instalaciones generales del edificio. Tampoco computará la superficie de los aparcamientos que se sitúen en la planta baja dentro de los límites que se indican en el artículo 3.24.
3. La edificación en cualquiera de sus planos de cerramiento o fachadas guardará, como mínimo, la mayor de las distancias a los linderos de la parcela que a continuación se especifican::

A alineación exterior: 6m.
Al resto de los linderos: H/2 ó 5m.

4. En caso de existir en la parcela varios cuerpos de edificación aislados y con planos de fachada solapados o enfrentados, deberán guardar entre sí las siguientes distancias:

	Distancias en perpendicular a fachadas
Paramentos con huecos iluminación, ventilación/locales habitables ...	H
Paramentos con huecos iluminación, ventilación/cocinas y baños ...	H/2
Paramentos ciegos con huecos de iluminación/ventilación que den exclusivamente a escaleras ...	H/4 ó 3m

La altura considerada (H) será la de la línea de comisa del cuerpo más alto.

5. La longitud máxima permitida de los cuerpos de edificación en fachada principal, será de 100m.
6. La altura de la edificación (H) en ambos grados será como máximo de 5 plantas y de 16m. medidos desde la rasante oficial hasta la ansta de coronación del edificio, conforme a lo establecido en la sección 10 del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alcalá de Henares. No obstante, en grado 2 sobre dicha altura se permite la construcción de una planta ático, retranqueada perimetralmente 3m. la cuál no superará los 3,50m. en su respectiva comisa; y en grado 1 se podrán permitir edificios o cuerpos de edificación con altura de edificación libre siempre y cuando guarden la distancia de separación establecida en el anterior apartado 3 y la longitud de cualquiera de sus fachadas perimetrales no supere los 25 metros o cuando la planta del edificio o del cuerpo de edificación quede inscrita en un círculo de diámetro máximo de 35 m.

7. Sobre la altura máxima permitida, sólo podrán sobresalir casetones de instalaciones propias de la edificación, cajas de ascensores, chimeneas de ventilación y los planos inclinados de las cubiertas, que no superarán una pendiente del 30%.

Artículo 3.24 Dotación de aparcamiento

Cada parcela deberá estar dotada de plazas de aparcamiento sobre o bajo rasante a razón de 1,5 plazas por vivienda o de una plaza por cada 100 m², (o fracción) de superficie edificable. En caso de resolverse en la planta baja del edificio, sin ocupar más del 50% de la superficie de dicha planta, la superficie edificable correspondiente no computará siempre y cuando no se practique ningún tipo de cerramiento exterior en los espacios destinados a aparcamiento.

Artículo 3.25 Uso característico y usos secundarios.

1. Tendrán la consideración de uso principal o característico, las actividades definidas en el Art.5.4.1. del capítulo 4, del título V, de las Normas urbanísticas del P.G., con las especificaciones establecidas para los grupos I y II en el Art. 5.4.2 de las mismas.
2. Se consideran usos secundarios o compatibles con el principal las actividades que a continuación se relacionan no pudiendo superar, en su conjunto, el 25% de la superficie edificable total que corresponda a la parcela.
3. Actividades y usos en las situaciones (Título V, capítulo 2, epígrafe 3, de las Normas Urbanísticas del P.G.) que se especifican a continuación:
 - a) Automóvil. Grupos I y III, situación C
 - b) Oficinas. Grupo II, solamente aneja a la vivienda
 - c) Comercial. Grupo I y II en situación C
 - d) Sanitario - Asistencial. Grupo II
 - e) Deportivo. Grupo I, únicamente en espacio descubierto.

ZONA TERCIARIA.

Artículo 3.26 Ambito y Claves de aplicación.

1. Corresponde a la zona, que por referencia a las determinaciones del P.G. sobre el uso global terciario, el Plan Parcial concreta e identifica en su plano de estructura (0-1) mediante la trama correspondiente a dicho uso global.
2. Como pormenorización del uso terciario se distinguen claves diferenciadas:
 - Servicios Terciarios.
 - Comercial exento y ocio.
3. Las anteriores claves, en su caso, regularán asimismo la edificación de aquellos suelos que, perteneciendo a otras zonas, hayan sido expresamente calificados así por el Plan Parcial, en tanto uso compatible y complementario del característico de tales zonas, en la proporción prevista en el artículo 5.2.7 de las Normas Urbanísticas del P.G.

CLAVE ST Servicios Terciarios**Artículo 3.27 Definición.**

La calificación de Servicios Terciarios corresponde a las áreas del Sector previstas para la implantación de oficinas, sedes de empresas, servicios a las áreas industriales etc, así como de aquellas actividades compatibles o complementarias, en edificios aislados de carácter singular.

Artículo 3.28 Grados, situaciones y tipos edificatorios.

1. Se distinguen tres grados que se identifican en los planos de calificación y ordenación pormenorizadas (O-2N y O-2S) con los códigos ST-1, ST-2 y ST-3.
2. El tipo edificatorio es el correspondiente a edificios o conjunto de edificios dispuestos de forma libre y aislada en la parcela y organizados en una o varias plantas para albergar una o varias empresas.

Artículo 3.29 Condiciones físicas de la parcela.

1. Tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación, las parcelas deberán tener una superficie igual o mayor a las que a continuación se indican:

GRADO 1
5.000 m².

GRADO 2
1.800 m².

GRADO 3
5.000 m².

2. El frente de las parcelas en su contacto con la alineación tendrá como mínimo, las siguientes dimensiones:

GRADO 1
40 m.

GRADO 2
30 m.

GRADO 3
40 m.

3. No obstante en todos los grados podrán autorizarse ulteriores subdivisiones de las parcelas hasta un mínimo de 1.000 m². con un frente mínimo de 25 m., mediante la tramitación simultánea de Estudio de Detalle cuyo ámbito deberá estar delimitado por el viario público establecido en el Plan Parcial. El Estudio de Detalle podrá distribuir entre cada una de las parcelas resultantes la superficie edificable correspondiente al conjunto, incluso la correspondiente a los usos compatibles, con las limitaciones que al respecto se establecen en el artículo 3.33.
4. Los viarios interiores que pudieran resultar de los antedichos Estudios de Detalle, tendrán carácter de viario privado.

Artículo 3.30 Condiciones de los espacios libres interiores de parcela

1. La parcela deberá quedar libre de edificación sobre rasante en una proporción igual o superior al 50% de su superficie.
2. Los espacios libres serán ajardinados en un 10% de la superficie de la parcela, pudiéndose destinar a equipamiento deportivo, permitiéndose piscinas, canchas de tenis, baloncesto, etc, instalaciones todas ellas descubiertas y cuyo uso será privativo de los propietarios de la parcela.

3. Se permite el paso de vehículos y el aparcamiento en superficie en una proporción no superior al 40% de la parcela, debiendo arbolarse en proporción de un (1) árbol por cada 50 m². de superficie de aparcamiento y cumplir con las condiciones generales de los aparcamientos.

Artículo 3.31 Condiciones de la Edificación.

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por los índices de edificabilidad neta que
2. a continuación se señalan para cada grado, sin sobrepasar, en ningún caso, la superficie edificable que figura en el cuadro de características para cada una de las manzanas o submanzanas, la cual prevalecerá en todo caso dentro del ámbito correspondiente a la pieza 3, aun cuando sea superior a la resultante de aplicar el índice correspondiente al grado 2.

GRADO 1
0,75 m²/m²

GRADO 2
0,55 m²/m²

GRADO 3
0,70 m²/m²

2. No computará como superficie edificable la correspondiente a la planta o plantas por debajo de la rasante, en sótano, o semisótano cuando su destino sea el de garaje aparcamiento en la cuantía resultante de la dotación mínima obligatoria, o el de instalaciones generales del edificio.
3. En cualquiera de los grados, la edificación guardará la mayor de las distancias mínimas a linderos que a continuación se indican, sin perjuicio de la definición gráfica contenida, en su caso, en las correspondientes instrucciones para Estudios de Detalle.

A alineación exterior:	5m.
A Linderos laterales:	H/2 ó 5 m.
A Lindero de fondo:	H/10m.
4. En caso de existir en la parcela varios cuerpos de edificación aislados y con planos de fachada solapados o enfrentados, deberán guardar entre sí, como mínimo, la mayor de las siguientes distancias:

Distancias en
perpendicular a fachadas

Paramentos con huecos iluminación,
ventilación/locales habitables ...

H

Paramentos con huecos iluminación,
ventilación/cocinas y baños ...

H/2

Paramentos ciegos co con huecos de
iluminación/ventilación que den
exclusivamente a escaleras ...

H/4 ó 3m

La altura considerada (H) será la de la línea de cornisa del cuerpo más alto.

5. La altura máxima de la edificación (H) en todos los grados será de 14m. y tres plantas, medidos desde la rasante oficial hasta la arista de coronación del edificio, conforme a lo establecido en la sección 10 del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alcalá de Henares. No obstante en los grados 1 y 3 se podrán permitir edificios o cuerpos de edificación con altura de edificación libre siempre y cuando guarden la distancia de separación establecida en el anterior apartado 4 y la longitud de cualquiera de sus fachadas perimetrales no supere los 25 metros o cuando la planta del edificio o del cuerpo de edificación quede inscrita en un círculo de diámetro máximo de 35 m.
6. Podrán sobresalir por encima de la altura máxima autorizada, únicamente los elementos correspondientes a las instalaciones del edificio que resulten funcionalmente indispensables.
7. En planta baja se permite una entreplanta, con ocupación inferior al 75% de la superficie ocupada, computando, en todo caso como superficie edificable.

Artículo 3.32 Dotación de aparcamiento

El aparcamiento deberá resolverse dentro del edificio ó en los espacios libres de la propia parcela a razón de los siguientes estándares:

1 plaza por cada 100 m2. de superficie edificable de uso principal o característico.

Para los usos compatibles o secundarios la dotación se calculará por razón de:

1 plaza por cada 50 m2. de superficie edificable de uso Comercial.

1 plaza cada 25 m2. de superficie edificable de uso dotacional con concentración de personas.

Artículo 3.33 Uso característico y usos secundarios.

1. Tendrán la consideración ^{↑ OFICINAS} de uso principal o característico, además de las actividades definidas en los Art. 5.7.1. del epígrafe 1, del capítulo 7, del título V, de las Normas urbanísticas del P.G., con las especificaciones establecidas en el Art. 5.7.2 de las mismas, las que a continuación se seleccionan:

- a) Hostelería: Grupos I, II, III y IV. (hotels, cafés, restaurantes)
- b) Socio-cultural: Grupos I y II.
- c) Educativo: Grupos II, III, IV, V y VI. — *Centros académicos, guarderías, Escuelas e Universitaria.*
- d) Sanitario-Asistencial: Grupos I, y II. — *Hospitales y clínicas.*
- e) Religioso: Grupos I y II.
- f) Comercial: Grupos I, II. — *I - hasta 100 m²*
- g) Deportivo: Grupos I y II. — *sin espectadores.* *II - hasta 350 m²*
- h) Automóvil: En situación H Grupos I, III, VI, VII y IX — *I-III, Estacionamiento y almacenamiento de vehículos.*
VII - Estación de servicio.
IX - Talleres de reparación.

2. En todos los grados, se consideran usos secundarios o compatibles con el principal las actividades que a continuación se relacionan no pudiendo superar en su conjunto el 25% de la superficie edificable total que corresponde a la parcela.

Actividades y usos en las situaciones (Título V, capítulo 2, epígrafe 3, de las Normas Urbanísticas) que se especifican a continuación:

- a) Automóvil: En situación D y Grupos I y III
- b) Infraestructura y servicios públicos: Grupo III

CLAVE CE + O Comercial Exento y Ocio

Artículo 3.34 Definición

La calificación de Comercial Exento y Ocio corresponde a las áreas del Sector previstas para la implantación de actividades de comercio de gran superficie en edificio exclusivo. Dicha calificación se identifica en los planos correspondientes (O-2S) con el código CE + O.

Artículo 3.35 Tipo edificatorio característico.

Edificio o conjunto de edificios de uso exclusivo, dispuesto(s) de forma libre y exento(s) en la parcela y organizado(s) en una o varias plantas, para albergar principalmente actividades comerciales, así como otras complementarias y compatibles con la principal.

Artículo 3.36 Condiciones físicas de la parcela.

1. La subdivisión de las manzanas calificadas con esta clave sólo será posible en el supuesto de desarrollo mediante Plan Especial y parcelación tramitada simultáneamente o con posterioridad a la aprobación del mismo. En este caso tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación, las parcelas resultantes deberán tener como mínimo una superficie de 5.000 m². y la dimensión del frente de parcela en su linde de contacto con la alineación exterior será como mínimo de 75 m.
2. La agregación de las dos manzanas calificadas con la presente clave CE + O, podrá efectuarse mediante proyecto de parcelación para conformar una parcela única e indivisible, a través de la oportuna Modificación del Proyecto de Parcelación del sector ya aprobado. En ese caso todas las condiciones que a continuación se establecen en los artículos siguientes, incluidas las referentes al uso característico y a los usos secundarios (art. 3.40), se entenderán referidas a esa única parcela.
3. En el supuesto de la antedicha agregación de manzanas podrán establecerse entre ellas las conexiones bajo o sobre rasante que resulten necesarias para el mejor desenvolvimiento de la actividad o para la seguridad de los usuarios.

Artículo 3.37 Condiciones de los espacios libres interiores de parcela.

1. La parcela deberá quedar libre de edificación sobre rasante en una proporción igual o superior al 50% de su superficie.
2. Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse, como mínimo, en un 10% de la superficie total de la parcela.
3. Se permite el paso de vehículos y el aparcamiento en superficie en aquellas zonas de la parcela no ocupadas por la edificación ni por espacios libres ajardinados, a que se refieren los apartados anteriores debiendo cumplir las condiciones generales de los aparcamientos.
4. Dentro de las franjas de retranqueo se permitirá la construcción de rampas de acceso a los aparcamientos, muelles de carga y descarga, escaleras de escape y salida de incendios, marquesinas y elementos decorativos.

Artículo 3.38 Condiciones de la Edificación.

1. La superficie máxima edificable será la que figura en el cuadro de características de la Memoria para las manzanas calificadas con la clave CE + O (manzanas 1a y 2a).
2. En caso de agregación de las antedichas manzanas para conformar una sola parcela indivisible, se entenderá que la superficie máxima edificable será la suma de las correspondientes a cada manzana, pudiendo en ese supuesto distribuir la total superficie edificable entre las dos manzanas sin otras limitaciones que las resultantes de la aplicación de las demás condiciones y parámetros establecidos en la presente clave CE + O.
3. No computará como superficie edificable la correspondiente a plantas bajo rasante destinadas a aparcamiento y actividades de carga y descarga, así como los espacios que en dicha planta se destinen a instalaciones y servicios que estén vinculados a los usos de las plantas superiores tales como vestuarios y servicios de personal, almacén, cuartos de maquinaria y locales técnicos. Así mismo no computará como superficie edificable la correspondiente a las instalaciones y construcciones auxiliares a que se refiere el apartado 8 de este mismo artículo.
4. A efectos tanto de la consideración de plantas sobre y bajo rasante, como a los de medición de la altura máxima permitida se considerará como cota de referencia el punto más alto de la rasante oficial del tramo del eje este- oeste que da frente a las manzanas calificadas con la presente clave CE + O.
5. La edificación guardará la mayor de las siguientes distancias a linderos:

A alineación exterior:	10m.
A Lindero lateral:	10 m.
A Lindero de fondo:	10 m.
6. En caso de existir en la parcela varios cuerpos de edificación aislados y con planos de fachada solapados o enfrentados, deberán guardar entre sí, como mínimo, la mayor de las siguientes distancias:

Distancias en perpendicular a fachadas

Paramentos con huecos iluminación, ventilación/locales habitables ...	H
Paramentos con huecos iluminación, ventilación/cocinas y baños ...	H/2
Paramentos ciegos con huecos de iluminación/ventilación que den exclusivamente a escaleras ...	H/4 ó 3m

La altura considerada (H) será la de la línea de comisa del cuerpo más alto.

7. La altura máxima de la edificación (H) será de 4 plantas y 20 m. medidos desde la rasante oficial hasta la arista de coronación del edificio, conforme a lo establecido en la sección 10 del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alcalá de

Henares. Se permitirá una entreplanta cuya superficie no podrá sobrepasar el 50% de la superficie ocupada, computando, en todo caso como superficie edificable. No se establece limitación de altura máxima libre entre cada una de las plantas del edificio.

8. Por encima de la altura de la edificación en cualquiera de sus cuerpos podrán sobresalir los elementos correspondientes a la instalaciones del edificio que resulten indispensables para su correcto funcionamiento, incluidas las construcciones auxiliares y de protección de dichas instalaciones, con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado de 45 grados apoyado en la arista de coronación del edificio. Asimismo podrán disponerse por encima de la altura máxima y sin necesidad de cumplir la antedicha condición, antepechos, barandillas, remates ornamentales proporcionados a las dimensiones de la edificación, cartelería emblemática y elementos destinados a la identificación de la firma comercial que utilice el edificio, con la limitación establecida en el artículo 5.1.53 de la sección 14 del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alcalá de Henares.
9. Igualmente, por encima de la altura máxima de la edificación establecida en el anterior apartado 7, se permitirá la construcción de faros, hitos o estructuras singulares emblemáticas para soporte de logotipos que permitan la identificación de la firma comercial. No obstante la correspondiente autorización requerirá la oportuna aprobación por parte del Ministerio de Defensa.
10. La ocupación de la parcela bajo rasante con los usos y actividades referidos en el apartado 3 de este artículo, podrá extenderse al conjunto de la parcela a excepción de las franjas establecidas como retranqueo obligatorio en el apartado 5 de este mismo artículo.

Artículo 3.39 Dotación de aparcamiento

1. El aparcamiento necesario deberá resolverse en la propia parcela a razón de:
 - 8 plazas por cada 100 m2. de superficie de salas de venta en el uso Comercial.
 - 1 plaza por cada 50m2. de superficie edificable de uso de sociocultural (ocio)
 - 1 plaza cada 100m2. de superficie edificable de uso Dotacional.
 - 1 plaza cada 100m2. de superficie edificable de uso de almacenaje.

La superficie de carga y descarga será de 30m2. por cada 1.500m2. de superficie de venta.

Artículo 3.40 Uso característico y usos secundarios

1. Tendrán la consideración de uso principal o característico las actividades definidas en los Art.5.6.1. del epígrafe 1, del capítulo 6, del título V, de las Normas urbanísticas del P.G., con las especificaciones establecidas en el Art. 5.6.2 de dichas Normas, para el grupo VI.
2. Se consideran usos secundarios o compatibles con el principal las actividades que a continuación se relacionan, no pudiendo superar en su conjunto el 25% de la superficie edificable total que corresponda a la parcela, ni ser inferiores al 12% de dicha superficie.

Actividades y usos en las situaciones (Título V, capítulo 2, epígrafe 3, de las Normas Urbanísticas) que se especifican a continuación:

- a) Automóvil. Grupos I, V, VII y IX

- b) Residencial. Se permite la construcción de vivienda familiar asociada a funciones de guarda y vigilancia en proporción no superior a 1 vivienda por cada 6.000 m². del uso característico.
- c) Oficinas. Grupos I y II
- d) Hotelero. Grupo II
- e) Socio-cultural. Grupo, I, II, III.
- f) Sanitario Asistencial. Grupo I
- g) Deportivo Grupos I y II
- h) Industrial y Almacenaje, en tanto actividades vinculadas al uso característico.

ZONA INDUSTRIAL

Artículo 3.41 Ambito y Claves de aplicación

1. Corresponde a la zona que por referencia a las determinaciones del Plan General sobre el uso global industrial, el Plan Parcial concreta e identifica en su plano de estructura (0-1) mediante la trama correspondiente a dicho uso global.
2. Dentro de la zona industrial se distinguen dos Claves diferenciadas: Industria (I) e Industria Innovadora (II).

CLAVE I Industria

Artículo 3.42 Definición

La calificación de Industria corresponde a las áreas del sector previstas para la implantación de empresas dedicadas a la producción, almacenamiento y reparación de bienes, sin mas restricciones que las derivadas del uso como consecuencia de la composición y proporción de actividades o grupos conceptuados, por razones de funcionalidad, como característicos o principales y como compatibles o secundarios; o las que puedan derivarse de las condiciones particulares y del valor de los parámetros referentes a la edificación y a las parcelas, por razones de selección del segmento de demanda al que se pretende atraer con carácter preferente.

Artículo 3.43 Grados y Tipo edificatorio característico

1. Se distinguen tres grados identificados en el plano de calificación y ordenación pormenorizadas con los códigos I-1, I-2 y I-3. En el grado 2 se distinguen, a su vez dos situaciones que se identifican con los códigos I-2a y I-2b.
2. El grado 1 y el grado 2 en situación a, corresponden a manzanas de gran superficie, solamente subdivisibles bajo determinadas condiciones, en las cuales el edificio o conjunto de edificios se disponen de forma libre y aislada en la parcela y organizados en una o varias plantas, siendo exigible un Proyecto Unitario para el conjunto de los edificios comprendidos en la correspondiente manzana. En grado 2 en la situación b corresponde a parcelas de tamaño medio con edificación exenta. El grado 3 corresponde al suelo industrial cuya edificación queda condicionada a la previa agrupación con las fincas contiguas comprendidas dentro del polígono 42-B. En el grado 3 será de aplicación, en su totalidad, la Ordenanza de Industria Exenta (clave 12 del PGOU), según resulta de la Modificación del Plan Parcial del Sector 42-B aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Henares con fecha 27 de Mayo de 1999 (BOCM de 17/08/1999) por lo que debe darse por reproducida, íntegramente y a todos los efectos, en las presentes Ordenanzas, sin perjuicio de las especificaciones que éstas

contienen en lo referente a dicho Grado 3.

Artículo 3.44 Condiciones físicas de la parcela

1. A los efectos de edificación, las parcelas deberán tener una superficie igual o mayor a la siguiente:
 - GRADO 1:** La correspondiente a la manzana identificada en los planos con el código 13a. No obstante, dicha manzana previo Estudio de Detalle podrá subdividirse como máximo en 5 parcelas independientes, debiendo justificar en ese caso la adecuación de sus condiciones de acceso a la red vial pública y de conexión o acometida a los diferentes servicios.
 - GRADO 2 situación a:** la correspondiente a la manzana identificada en los planos con el código 12. No obstante, previo Estudio de Detalle, dicha manzana podrá subdividirse para dar lugar a parcelas con una superficie mínima de 10.000 m². debiendo justificar en ese caso la adecuación de sus condiciones de acceso a la red vial pública y de conexión o acometida a los diferentes servicios.
 - GRADO 2 situación b:** 5.000 m².
 - GRADO 3:** 2.500 m², una vez producida la agrupación a que se alude en el apartado 2 del artículo anterior.
2. En el grado 2 en situación b las parcelas resultantes de la subdivisión de la manzana deberán presentar un frente mínimo a la alineación exterior igual o superior a 50 metros y su forma deberá permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual a 50 metros.
3. En los supuestos de subdivisión ó parcelación contemplados para los grados 1 y 2 en situación a, deberá garantizarse el acceso rodado a cada una de las parcelas resultantes.

Artículo 3.45 Condiciones de los espacios libres interiores de parcela

1. El espacio de la parcela libre de edificación, en los Grados 1 y 2 (situación a) deberá ajardinarse al menos en el 20% de su superficie, con plantación de árboles en proporción de un ejemplar por cada 100 m². de espacio libre.

En el Grado 3, una vez producida la agrupación a que se alude en el apartado 2 del artículo 3.43, la ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 50%.
2. Cada parcela, en su interior, dispondrá de un espacio reservado específicamente a la carga y descarga, a razón de una plaza por cada 2.000 m². o fracción de superficie edificable, debiendo tener cada una de esas plazas un tamaño mínimo de 2,50 m. x 12 m. y debiendo estar rodeado el conjunto, por una banda perimetral que tendrá como mínimo un metro de anchura.
3. Asimismo, cada parcela dispondrá, además, de espacio reservado para el aparcamiento de vehículos en las superficie libre, con capacidad para acoger el 50% de la dotación total obligatoria de plazas, la cual se calculará a razón de una plaza por cada 75 m². de superficie edificable.

4. En los espacios libres interiores de parcela correspondientes a las franjas definidas por las separaciones de la edificación a los linderos, conforme a las distancias que más adelante se establecen con carácter de mínimos, existirán las siguientes condiciones o limitaciones para su utilización:

- Franja de separación a la alineación exterior:
Estará permitido el ajardinamiento, la circulación de vehículos y el aparcamiento de los mismos no permitiéndose por el contrario, la carga y descarga, el almacenamiento, las construcciones auxiliares, excepto casetas de vigilancia o control de acceso, el depósito de residuos y, en general, cualquier utilización que obstaculice o dificulte el paso de vehículos y sus maniobras
- Franja de separación al resto de los linderos:
- Su finalidad principal será el permitir la libre circulación de vehículos y las funciones de carga y descarga, no permitiéndose ninguna utilización que obstaculice o dificulte dichas funciones. Para ello la franja estará convenientemente pavimentada en la anchura suficiente para permitir el paso y la maniobra de vehículos, en particular los utilizados para la extinción de incendios. Dicha franja conectará directamente con la vía pública mediante una embocadura de anchura no inferior a los 3,5 m. y fácilmente practicable.
- Además, en cualquiera de las antedichas franjas, podrán disponerse escaleras exteriores de incendios y depósitos de combustible destinados al uso de la instalación, siempre y cuando no sean obstáculo para la circulación de vehículos. Los mencionados depósitos deberán, además, ocultarse mediante pantallas vegetales y sujetarse, en todo caso, a lo dispuesto en la legislación sectorial.

Artículo 3.46 Condiciones de la edificación.

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el índice de edificabilidad neta que a continuación se indica:

GRADO 1	GRADO 2 situación a	GRADO 2 situación b	GRADO 3
0,50 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²	0,60 m ² /m ²	0,712 m ² /m ²

No computará como superficie edificable la correspondiente a plantas sótano cuando su destino sea el de garaje-aparcamiento en la cuantía resultante de la dotación mínima obligatoria.

2. La altura máxima de la edificación en los Grados 1 y 2 (situaciones a y b) y en el Grado 3 será de 3 plantas y 12 m., medidos conforme a lo establecido en la sección 10 del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alcalá de Henares.

No obstante en el Grado 1, cuando se trate de Proyecto Unitario exigible según lo dispuesto en el artículo 3.43 apartado 2, la altura máxima será de 3 plantas y 15 m.

En cualquiera de los grados, por encima de la altura máxima sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables, o de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 por 100 de la ocupación máxima. Cuando estos cuerpos sean habitables, su superficie computará a los efectos del cumplimiento de la superficie máxima edificable establecida en el apartado 1 del presente artículo.

3. En los Grados 1 y 2 (en ambas situaciones a y b), la edificación en cualquiera de sus planos de cerramiento o fachadas guardará, como mínimo, la mayor de las distancias a los linderos de la parcela que a continuación se especifican:

Distancia a alineación exterior	10 m.*
Distancia a los demás linderos	<u>H/2 ó 5 m.</u>

Cuando tal separación venga determinada por la altura de los edificios (H), la exigencia se acomodará a los cambios de altura que los mismos puedan presentar a lo largo de la fachada correspondiente.

En el Grado 3 las edificaciones quedarán separadas de los linderos de las parcelas por los siguientes retranqueos:

- | | |
|---|----------|
| a) Sobre línea de fachada a calle | 6,00 m. |
| b) Sobre línea de fachada a eje de calle | 10,00 m. |
| c) sobre línea medianera a parcela colindante | 3,00 m. |
| d) Sobre línea de fondo de parcela | 3,00 m. |

4. En caso de existir dentro de la parcela varios cuerpos de edificación aislados y con planos de fachada solapados o enfrentados deberán guardar entre sí la mayor de las siguientes distancias:

	Distancia en Perpendicular a fachadas
Paramentos con huecos iluminación/ventilación (excepto si dan a escaleras)	H/3 ó 4 m.
Paramentos ciegos o con huecos de iluminación/ ventilación que den exclusivamente a escaleras	H/4 ó 3 m.

La altura considerada (H) será la de la línea de cornisa del cuerpo más alto.

Artículo 3.47 Uso característico y usos secundarios

1. Tendrán la consideración de uso principal o característico cualquiera de las tres primeras categorías especificadas en el artículo 5.5.2 del epígrafe 1 del capítulo 5. Título V de las Normas Urbanísticas del P.G.
2. Se considerarán usos secundarios, por resultar complementarios o compatibles con el principal, las actividades que a continuación se relacionan, debiendo en todo caso vincularse de modo indisoluble, al uso principal sin superar el 45% de la superficie edificable que, en total, corresponda a la parcela.

* Salvo cuando una de las alineaciones coincidan con lindero lateral en cuyo caso será igual que la de los demás linderos.

Actividades y usos compatibles en las situaciones (Título V. Capítulo 2. Epígrafe 3 de las Normas Urbanísticas del P.G.) que se especifican a continuación:

- a) Automovil. Compatibles todos los grupos, en situación B.
- b) Residencial. En el grado 1, se permite la construcción de vivienda familiar asociada a funciones de guarda y vigilancia en proporción no superior a 1 vivienda por cada 10 Ha.
- c) Comercial. Compatible el grupo VII.
- d) Oficinas. Compatible el grupo II sólo para servicios administrativos asociados al uso principal.
- e) Hostelero. Compatible el Grupo II sólo en el grado 2 y hasta un máximo de 300 m². de superficie edificable por parcela.
- f) Infraestructura y servicios públicos: Grupo III.

CLAVE II. Industria Innovadora

Artículo 3.48 Definición

La calificación de industria Innovadora corresponde a las áreas del sector previstas para la implantación de empresas que incorporan un componente innovador en su proceso de producción, en su producto ó en su sistema de gestión, a través de la incorporación de nuevas tecnologías. Su implantación debe estar sometida a un exigente procedimiento de selección combinado con medidas de estímulo y acompañamiento. Las condiciones particulares

referentes a la edificación y a su organización en las parcelas han de permitir amplios grados de libertad debiendo tender al mismo tiempo al logro de la máxima calidad arquitectónica y ambiental.

Artículo 3.49 Grado y tipo edificatorio característico

1. Se distinguen dos grados identificados en el plano de calificación y ordenación pormenorizados con los códigos II-1 y II-2. Dentro del grado 2 se distinguen a su vez dos situaciones: a y b.
2. El tipo de edificatorio característico, en ambos grados, corresponde al edificio o conjunto de edificios de uso exclusivo, dispuestos de forma libre y aislada en la parcela, organizadas en una o más plantas y que albergan una sola empresa.

Artículo 3.50 Condiciones físicas de la parcela

1. Tanto a los efectos de edificación, como a los de parcelación o reparcelación, las parcelas deberán tener una superficie igual o mayor a las siguientes:

GRADO 1	GRADO 2	
	Situación a	Situación b
5.000 m ² .	2.000 m ² .	5.000 m ² .

2. El frente de las parcelas en su contacto con la alineación exterior tendrá como mínimo 25 metros.

Artículo 3.51 Condiciones de los espacios libres interiores de parcela

1. En el grado 1 el espacio libre de edificación sobre rasante, deberá ajardinarse en proporción no inferior al 50% y arbolándose en proporción de un ejemplar por cada 50 m². de espacio libre.
2. Cada parcela dispondrá, en su interior, de un espacio reservado específicamente a la carga y descarga, a razón de una plaza por cada 2.000 m². o fracción de superficie edificable, debiendo tener cada una de esas plazas un tamaño mínimo de 2,50 m. x 12 m. y debiendo estar rodeado el conjunto, por una banda perimetral libre que tendrá como mínimo un metro de anchura. La parcela dispondrá además, de espacio reservado para el aparcamiento de vehículos, en la superficie libre, con capacidad para absorber el 50% de la dotación obligatoria de plazas, la cual se calculará a razón de una plaza por cada 75 m². de superficie edificable.
3. En el grado 1, en el supuesto de parcelación con acceso a las parcelas mediante viario privado, éste tendrá una sección mínima de 13,5 m. debiendo permitir el giro mediante solución en fondo de saco, el cual deberá tener un diámetro igual o mayor a 25 m.
4. En los espacios libres interiores de parcela correspondientes a las franjas definidas por las separaciones de la edificación a los linderos, conforme a las distancias que más adelante se establecen con carácter de mínimos, existirán las siguientes condiciones o limitaciones para su utilización:
 - Franja de separación a la alineación exterior:
 - Estará permitido el ajardinamiento, la circulación de vehículos y el aparcamiento de los mismos no permitiéndose por el contrario, el almacenamiento, las construcciones auxiliares, excepto casetas de vigilancia o control de acceso, el depósito de residuos y, en general, cualquier utilización que obstaculice o dificulte el paso de vehículos y sus maniobras.
 - Franja de separación al resto de los linderos:
 - Su finalidad principal será el permitir la libre circulación de vehículos y las funciones de carga y descarga, no permitiéndose ninguna utilización que obstaculice o dificulte dichas funciones. Para ello la franja estará convenientemente pavimentada en la anchura suficiente para permitir el paso y la maniobra de vehículos, en particular los utilizados para la
 - extinción de incendios. Dicha franja conectará directamente con la vía pública mediante una embocadura de anchura no inferior a los 3,5 m. y fácilmente practicable.
 - Además, en cualquiera de las antedichas franjas, podrán disponerse escaleras exteriores de incendios y depósitos de combustible destinados al uso de la instalación, siempre y cuando no sean obstáculo para la circulación de vehículos. Los mencionados depósitos deberán, además, ocultarse mediante pantallas vegetales y sujetarse, en todo caso, a lo dispuesto en la legislación sectorial.

Artículo 3.52 Condiciones de la edificación

1. La superficie edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por los siguientes índices de edificabilidad neta

GRADO 1		GRADO 2
	Situación a	Situación b
0,55 m ² /m ² .	0,60 m ² /m ² .	0,60 m ² /m ² .

2. La altura máxima de la edificación será de tres plantas y 12 m. medidos desde la rasante oficial hasta la arista de coronación conforme a lo establecido en la sección 10 del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General de Alcalá de Henares.
3. Los planos de cerramiento o fachadas de la edificación guardarán, como mínimo, la mayor de las distancias a los linderos de la parcela que a continuación se especifican:

GRADO 1	GRADO 2		
		G-1	G-2
Distancia a alineación exterior	10 m.		5 m.
Distancia a los demás linderos	H/3 ó 5m.		H/3 ó 5m.

Cuando tal separación venga determinada por la altura de los edificios (H), la exigencia se acomodará a los cambios de altura que los mismos puedan presentar a lo largo de la fachada correspondiente.

4. Las mayores limitaciones y servidumbres impuestas por la legislación sectorial prevalecerán, en su caso, sobre las anteriores.

Artículo 3.53 Uso característico y usos secundarios

1. Tendrán la consideración de uso principal o característico las actividades comprendidas en las categorías II y III a que se refiere el artículo 5.5.2 del epígrafe 1 del capítulo 5. Título V de las Normas Urbanísticas del P.G., con las especificaciones establecidas en el artículo 3.48 de las presentes Ordenanzas.
2. Se considerarán usos secundarios por resultar complementarios o compatibles con el principal las actividades que a continuación se relacionan, que en caso de no estar asociados y vinculados al uso principal no podrán superar el 25% de la superficie edificable que, en total, corresponda a la parcela.

Actividades y usos en las situaciones (Título V. Capítulo 2. Epígrafe 3 de las Normas Urbanísticas del P.G.) que se especifican a continuación:

- a) Comercial. En grados 1. Compatible el grupo VII. En grado 2, compatibles los grupos II y VII.
- b) Oficinas. Compatible el grupo II sólo para servicios administrativos asociados al uso principal.
- c) Hostelería. En grado 2, compatible el grupo II hasta un máximo de 300 m². de superficie edificable por parcela.
- d) Sociocultural, espectáculo y salas de reunión, compatible el grupo I, asociado al uso principal.
- e) Infraestructura y servicios públicos: Grupo III

USO DOTACIONAL

Corresponde a las áreas así calificadas para destinarse a la implantación de los edificios y locales correspondientes a los distintos equipamientos que deben complementar la función residencial ó las actividades productivas y de servicios, al menos en la proporción legalmente establecida como mínima.

CLAVE RDT Reservas dotacionales**Artículo 3.54 Definición y ámbito**

1. Se refiere a las diferentes calificaciones de uso dotacional establecidas específicamente con carácter de reserva mínima obligatoria, bien sea en los planos de calificación y ordenación pomenorizadas (O-2N y O-2S), bien sea en los cuadros resumen de características incluidos en la Memoria.
2. Comprende asimismo las calificaciones que en las fichas relativas a áreas cuya ordenación esté sujeta a ulterior desarrollo, aparecen identificadas con el código C, correspondiente al equipamiento comercial, el cual será de dominio privado; y con las siglas S y D y E que corresponden, respectivamente, al equipamiento social al deportivo y al escolar, todos ellos de carácter público.

Artículo 3.55 Tipo edificatorio característico y grados

1. Edificio o conjunto de edificios singulares de uso dotacional exclusivo o múltiple, dispuestos de forma aislada y organizados, en una ó varias plantas.

Artículo 3.56 Condiciones física de la parcela

Cuando el equipamiento respectivo se organice en edificación exclusiva, se requerirá la constitución de una finca independiente cuya superficie de suelo será como mínimo de 1.000 m² con un frente mínimo a alineación exterior de 20m.

Artículo 3.57 Condiciones de la edificación

1. La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie del suelo calificado por los siguientes índices de edificabilidad neta (m²/m²):

C	S	D	E
1,0	1,0	0,8	1,0

2. La altura de la edificación se sujetará en cada uno de las calificaciones dotacionales a los siguientes valores:

	C	S	D	E	RDT
Altura máxima (hasta línea de cornisa)	12 m.	12 m.	20 m.	12 m.	12 m.
Número máximo de plantas	3	3	3	2	3

Sólo podrán sobresalir por encima de la altura definida en metros los elementos correspondientes a las instalaciones del edificio.

A efectos de la medición de la altura se considera cota de origen y referencia la correspondiente a la rasante de la acera.

5. La edificación en cualquiera de sus planos de cerramiento o fachadas guardará, como mínimo, la mayor de las distancias que a continuación se especifican:

Distancia a alineación exterior	10 m.
Distancia a los linderos con parcelas privadas	H/3 ó 4,5m.

Cuando tal separación venga determinada por la altura de los edificios (H), la exigencia se acomodará a los cambios de altura que los mismos puedan presentar a lo largo de la fachada correspondiente.

6. En caso de existir dentro del suelo calificado como dotacional varios cuerpos de edificación aislados y con planos de fachada solapados o enfrentados deberán guardar entre sí la mayor de las siguientes distancias:

	Distancia en Perpendicular a fachadas
Paramentos con huecos iluminación/ventilación (excepto si dan a escaleras)	H/3 ó 4 m.
Paramentos ciegos o con huecos de iluminación/ventilación que den exclusivamente a escaleras	H/4 ó 3 m.

La altura considerada (H) será la de la línea de comisa del cuerpo más alto.

Artículo 3.58 Plazas de aparcamiento

Dentro de cada una de las parcelas dotacionales se reservará espacio para aparcamiento bien sea en superficie, bien sea en la edificación bajo rasante, con un número de plazas que, en cada caso, será el que resulte de la aplicación de las relaciones que a continuación se indican:

- Equipamiento educativo: 1 plaza por cada 200 m². de superficie edificable.
- Equipamiento deportivo: 1 plaza por cada 200 m². de superficie edificable.
- Equipamiento social: 1 plaza por cada 75 m². de superficie edificable.
- Equipamiento comercial: 1 plaza por cada 50 m². de superficie edificable.

Artículo 3.59 Uso característico y usos secundarios

- Tendrá la consideración de uso característico el que corresponde a la calificación de suelo que específicamente se establece en la ordenación bien sea directamente la del presente Plan Parcial, bien sea la que resulte por el desarrollo de éste mediante la oportuna figura de planeamiento (Plan Especial o Estudio de Detalle)
- Se considerarán compatibles con el uso dotacional característico, el resto de los equipamientos, cuando sean objeto de agrupación para organizarse en un único edificio o complejo de uso múltiple.