

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESIÓN PLENARIA DE FECHA
16 de SEPT de 2008.
El Secretario General,

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO INICIALMENTE EN
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
13 de MAYO de 2008
EL TITULAR DEL ORGANISMO DE
DE APOYO

TEXTO MODIFICADO

Art. 35. ZONA DE ORDENANZA COMERCIAL EXENTO

35.1. Definición

Comprende aquellas áreas del sector previstas para la implantación de actividades de comercio minorista y/o mayorista en edificio exclusivo, con ocupación parcial del solar y retranqueo obligatorio en todo el perímetro de éste.

35.2. Tipología edificatoria

Edificios o conjuntos de edificios de uso exclusivo dispuestos de forma libre y exentos dentro de la parcela y organizados en una o varias plantas, para albergar distintas actividades comerciales.

35.3. Parcela y frente mínimos

Tanto a los efectos de edificación como de parcelación, la superficie mínima de parcela se fija en 2.500 m². con frente mínimo de alineación exterior de 30 m.

35.4. Condiciones de ocupación y de los espacios libres de parcela

La ocupación máxima de la parcela por edificación sobre rasante será del 40%.

El espacio libre de la parcela, igual o superior al 60% del total de la superficie, deberá ajardinarse en al menos un 30% de su superficie.

Se permite el acceso de vehículos al interior de la parcela y el aparcamiento en superficie, al servicio de la actividad comercial, empleados y clientes, debiendo cumplir las condiciones generales de los aparcamientos del PGOU.

35.5. Condiciones de la edificación

La superficie máxima edificable será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por el coeficiente de edificabilidad de 0.5 m²/m².

No computará a efectos de edificabilidad la superficie bajo rasante siempre y cuando su uso sea el de garaje-aparcamiento en cuantía no superior a la dotación mínima obligatoria, el de las instalaciones generales del edificio, o el espacio destinado a carga y descarga.

La edificación guardará como retranqueo mínimo a alineación exterior y lindero posterior 10 m., y al resto de los linderos 5 m.

En caso de que existan varias edificaciones dentro de la misma parcela deberán guardar entre sí las siguientes distancias: H si se trata de paramentos con huecos correspondientes a estancias vivideras o de trabajo; 5 m. si se trata de paramentos ciegos o con huecos correspondientes a escaleras, baños o dependencias auxiliares.

Siendo H en todos los casos la máxima altura de la línea de cornisa.

La altura máxima de la edificación será de 14 m. en un máximo de 2 plantas, medidos a partir de la cota de la rasante de la acera en el punto medio de la alineación. Por encima de dicha altura se permite la construcción de cuerpos correspondientes a las instalaciones propias de la edificación (ascensores, chimeneas, etc.) y los planos inclinados de cubierta, en su caso, de pendiente máxima 30%.

Se permite una entreplanta cuya superficie no supere el 50% de la superficie ocupada. Esta entreplanta computará a efectos de la superficie edificable.

35.6. Dotación de aparcamiento

En el interior de la parcela se deberá satisfacer la dotación de aparcamiento a razón de una plaza por cada 50 m². de superficie de uso comercial, y una plaza por cada 100 m². de superficie de uso dotacional o almacenaje. Esta dotación deberá materializarse sobre o bajo rasante.

De la misma manera se destinará una superficie de carga y descarga con un mínimo de 30 m². por cada 1.500 m². de superficie de venta.

35.7. Usos de la edificación

El uso característico es el comercial, las actividades definidas en el Artículo 5.6.1 del Epígrafe 1 del Capítulo 6 del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General, con las especificaciones establecidas en el Artículo 5.6.2 de dichas Normas para los Grupos III, IV, V y VI. Son usos compatibles de aparcamiento al servicio del uso característico; el residencial, destinado a una vivienda de guarda de un máximo de 100 m². por cada 6.000 m². de uso característico; oficinas al servicio del uso característico; equipamiento socio cultural y sanitario asistencial; deportivo en grupos I y II; hostelería (café y restaurantes) en grupo II; el uso de automóvil en los Grupos VII y VIII sobre estaciones de servicio. Los usos compatibles, exceptuando el aparcamiento bajo rasante, no podrán superar el 25% de la superficie edificable total de la parcela.

Alcalá de Henares, 24 de marzo de 2008

Fdo.: D. Antonio Tornero Deblas
Director de Servicios Técnicos de Urbanismo

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESIÓN PLENARIA DE FECHA
16 de SEPT de 2008
El Secretario General

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO INICIALMENTE EN
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
13 de MAYO de 2008
EL TITULAR DEL ORGANISMO
DE APOYO

