

DOCUMENTO III.- ORDENANZAS

1. DISPOSICIONES GENERALES

1.1. Generalidades

1.1.1. Objeto

El presente documento recoge las Ordenanzas Reguladoras para el desarrollo de la Modificación del Plan Parcial del Campus de la Universidad de Alcalá de Henares, en Alcalá de Henares.

Recoge regulaciones y recomendaciones necesarias para proporcionar un tratamiento unitario al ámbito, tanto en lo que respecta a los espacios destinados a Usos Académicos y Dotacionales como aquellos cuyo destino es el de Sistema de Espacios Libres y Jardín Botánico.

Estas Ordenanzas cumplen en todas sus determinaciones las condiciones impuestas en el Plan General de Ordenación Urbana, figura de Planeamiento en vigor.

En todos aquellos aspectos no contemplados por estas ordenanzas, serán de aplicación las NN.UU. del PGOU.

Se tendrán en cuenta todas las servidumbres del trazado indicativo al apartado 5.21.10 de las NN. UU. del P.G. y toda la legislación vigente.

1.1.2. Ambito

El ámbito de aplicación de las presentes Ordenanzas es el delimitado para el polígono 20b definido en el P.G.O.U.

1.1.3. Vigencia

La vigencia de esta Modificación del Plan Parcial, desde el momento de su aprobación, tiene carácter indefinido, sin perjuicio de otras posibles modificaciones que sobre el pueden realizarse.

1.2. Terminología de Conceptos

1.2.1. Polígono

Es la unidad de división convencional de superficies previamente delimitadas sobre el plano de división en polígonos o sectores del P.G.O.U.

1.2.2. Parcela

A efectos de edificabilidad, es la unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o por los espacios libres a la que se asigna un uso determinado.

1.2.3. Subparcela

A efectos de edificabilidad, es la unidad menor en que se subdivide la parcela, cuando en estas Ordenanzas se especifique la necesidad de elaborar sobre la parcela un estudio posterior de ordenación.

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

2.1. Calificación del suelo

El suelo del Polígono está contemplado según el P.G.O.U como GRAN SISTEMA GENERAL METROPOLITANO

A su vez, el suelo del Polígono o sector en estudio se divide según su destino en la ordenación, de la forma siguiente:

- Parcelas edificables.
- Sistema de espacios libres pertenecientes al Sistema Interior.
- Jardín Botánico.
- Red viaria y aparcamientos.

2.2. Definición de zonas y usos pormenorizados

A efectos de regulación de la edificación y uso, el suelo del Polígono se divide en las zonas delimitadas en el plano de zonificación:

- AA.- Actividades Académicas.
- I+D.- Parque Tecnológico de Investigación
- SC.- Servicios Culturales y Centrales
- E.- Especial
- R.- Residencial. Colegios Mayores
- EQ.- Equipamiento.
- DP.- Deportivo
- SEL G.- Sistema de Espacios Libres del Sistema Interior.
- SEL-I.- Jardín Botánico.
- IB. - Infraestructuras Básicas
- P - Aparcamiento

Son usos prohibidos todos los no incluidos en esta definición de zonas y de sus ordenanzas particulares así como en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá cuya calificación al Polígono 20 B es la de Universitario y Parque Científico-Técnico.

En el ámbito de cada zona lucrativa está incluida la parcela necesaria para instalaciones que prevé el R.P. Art. 53.7 computando su dimensión a efectos de la edificabilidad consumida.

2.3. Estudios de Detalle

2.3.1. Generalidades

Los Estudios de Detalle se redactarán con el fin de ajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes, cuando sea necesario, así como para establecer la ordenación de volúmenes según las especificaciones del Plan Parcial, y completar, en su caso, la

red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a las edificaciones cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Entendiendo siempre que la redacción de estos Estudios debe ajustarse a las condiciones excepcionales justificadas por el Art. 2.2.11 c de las NN.UU. del PGOU. Asimismo con respecto a las parcelas de acceso a vía pública se atenderá a lo requerido en las condiciones de parcelación de este R.P.

La ordenación de volúmenes no supondrá aumento del aprovechamiento adjudicado por el Plan Parcial a cada parcela. En cuanto a su documentación y especificaciones estarán sujetos a lo dispuesto en el art. 14 de la Ley del Suelo y en el art. 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. En el ámbito de cada zona lucrativa está incluida la parcela necesaria para instalaciones que prevé el R.P. Art. 53.7, computando su dimensión a efectos de la edificabilidad consumida.

2.3.2. Ambito

Los Estudios de Detalle se redactarán principalmente para la ordenación de las parcelas, las establecidas en el plano de Parcelación, y cuando así lo establezca el presente Plan Parcial.

2.3.3. Tramitación

Se ajustará a lo establecido en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento.

2.4. Proyectos de Urbanización

2.4.1. Generalidades

Los proyectos de Urbanización tienen por objeto la preparación del suelo no urbanizado para llevar a la práctica el presente Plan Parcial. En cuanto a su documentación se ajustará a lo establecido en el art. 15 de la Ley del Suelo y en los art. 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, así como a lo establecido en el P.G.O.U.

2.4.2. Ambito

El proyecto de Urbanización será único para todo el ámbito pudiendo ser la ejecución de las obras, según lo establecido en el presente Plan Parcial, ó por fases en la medida en que sean necesarias para el desarrollo progresivo de la propuesta, ó por etapas.

2.4.3. Tramitación

Se ajustará a lo establecido en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento vigente.

2.5. PARCELACIONES

Sometiéndose a lo establecido por el R.P. según su Art. 61.b y al PGOU se remite a las ordenanzas particulares. En el caso que fuera necesario acudir a un E o D de acuerdo a las condiciones excepcionales previstas por el PGOU, tanto si es de la totalidad de un área del P.P. o de una parte de la misma, deberá recoger proporcional a su superficie cada E.d. Detalle las condiciones generales y particulares fijadas para esa zona. Se entenderá que hay modificaciones del P.P. si como consecuencia de parcelación de alguna de las áreas habilitadas se da frente a vía pública y siempre atendiendo según el PGOU a sus características tipológicas excepcionales, siendo necesaria la presentación del Estudio de Detalle de cada parcela en un plazo no superior a seis meses.

Por otra parte, las parcelaciones e interiores que se reflejarán en ese P.P. (zona residencial, por ejemplo) no son vinculantes si la demanda del uso recomienda su modificación.

3. ORDENANZAS COMUNES DE DISEÑO Y CALIDAD

3.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

3.1.1. Alineaciones

Son las líneas que definen el límite de las parcelas edificables destinadas al mismo uso predominante. Definiremos como alineaciones principales las que limitan con el viario y alineaciones secundarias las que limitan con otras parcelas.

Quedan determinadas en los planos de ordenación: ZONIFICACION, PARCELACION y VIARIO.

3.1.2. Retranqueos

La separación de la edificación a la alineación de la parcela será como mínimo de 5 m. salvo que se especifiquen otras determinaciones.

3.2. Condiciones generales de edificación

PROYECTOS:

Los proyectos de edificación, ya sean obras de nueva planta, ampliación o reforma, se ajustarán en cuanto a forma y contenido a lo establecido en las disposiciones vigentes, debiendo ir suscritos por técnico competente.

TIPOLOGIAS EDIFICATORIAS:

A efectos de estas Normas se consideran las siguientes:

- Edificación aislada (AS): Es la situada en parcela independiente con tratamiento o carácter singular.
- Edificación agrupada (AG): Se denomina agrupada a la situada en la parcela independiente en contiguidad con otra edificación.

SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES:

El retranqueo entre dos edificios dentro de la misma parcela, no será inferior a una distancia igual a la altura del mayor de los mismos.

Estas separaciones mínimas se medirán sobre la perpendicular de la fachada en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

La separación será la mitad de la establecida en el párrafo anterior en los siguientes casos:

- Entre bloques, cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos sobre la fachada o fachadas del otro tenga en planta una longitud inferior a 12 m.
- Entre bloques, cuando se enfrenten testeros ciegos.

En todos los casos la separación entre bloques no será nunca inferior a 6 m.

Las restantes condiciones de edificación, se determinan en las Condiciones Particulares de cada zona.

3.3. Condiciones generales de volumen

La edificabilidad global del Plan Parcial, es de $0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$, corresponde a la establecida en la ficha de condiciones particulares del Sector 20-B del P.G.O.U. La modalidad de ordenación es la de volumetría libre.

Para cada una de las parcelas definidas en la Ordenación, regirá el coeficiente de edificabilidad expresado en el apartado 7 de las presentes Ordenanzas, Cuadro nº 1 EDIFICABILIDAD Y CARACTERÍSTICAS DE PARCELAS EDIFICABLES.

Cuando se permita la construcción de sótanos, estos no computarán a efectos de cálculo de superficie edificada. El número de plantas se especificará en las Condiciones particulares para cada zona. Se permitirá rebasar esta altura con elementos técnicos, tales como chimeneas, torres de ventilación, etc., elementos ornamentales o cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá del 20% de la superficie de ocupación máxima. Si estos cuerpos fueran habitables, su superficie computará a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

3.4. Condiciones generales de uso

El uso global del Plan Parcial, es el denominado ESPECIAL según señala el Plan General para el sector 20b. El uso pormenorizado y los permitidos para cada zona se determinan en sus condiciones particulares. Serán usos prohibidos todos aquellos que no sean permitidos en la totalidad del sector.

3.5. Condiciones generales higiénicas

Toda edificación deberá cumplir con lo establecido para este fin en las Ordenanzas correspondientes del P.G.O.U. y con la condición especial expresada en el punto 5.3. de estas Ordenanzas.

3.6. Condiciones generales estéticas

Las edificaciones cumplirán lo establecido por las Ordenanzas del P.G.O.U.

3.7. Condiciones generales sobre algunos aspectos de la urbanización

Viario: Queda definido por los planos de VIARIO y SECCIONES DE VIARIO.

Las secciones, en lo que se refiere a dimensiones de calzada y aceras y distribución de las mismas, se podrán alterar ligeramente cuando no suponga discontinuidad de trazado con lo hasta el momento ejecutado y debiéndolo justificar razonadamente en los Proyectos específicos de Urbanización.

Infraestructuras: Dada la extensión del estudio pormenorizado que las infraestructuras requieren para la viabilidad y ejecución de las mismas, la descripción así como las determinaciones y recomendaciones se recogen en el Capítulo III de la MEMORIA, INFRAESTRUCTURAS GENERALES.

Plantaciones: Partiendo de la prioridad de que el Campus queda constituido como Jardín Botánico, donde se integren edificaciones y plantaciones, se hace necesario el desarrollar una serie de recomendaciones y normas que aseguren la estabilidad del paisaje del mismo, así como la implantación de un criterio botánico en las zonas ajardinadas. Estas determinaciones se recogerán en el PLIEGO DE CONDICIONES ESPECIFICAS DE LOS ELEMENTOS VEGETALES DE LAS ZONAS AJARDINADAS PARA SU INTEGRACION EN EL JARDIN BOTANICO DEL CAMPUS DE LA UNIVERSIDAD DE ALCALA DE HENARES. (Anexo 5 de la memoria).

Vallados: Con el fin de lograr un recinto paisajístico altamente cualificado con carácter continuo y abierto, se procurará evitar el realizar el vallado de las parcelas. Entendiendo que por razones de seguridad y vandalismo, en algunos casos se hace necesario, se efectúan las recomendaciones siguientes:

Los cerramientos serán macizos hasta una altura máxima de 0,50 m., autorizándose a rebasar ésta con protecciones diáfanos estéticamente admisibles o con setos vegetales.

En lo referente a otros aspectos que en esta Normativa no quedan especificados serán de aplicación los establecidos, en su caso, por las Normas Subsidiarias o el P.G.O.U.

4. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

4.1. Actividad Académica (AA)

4.1.1. Condiciones de uso

El uso principal será el de actividades relacionadas con la enseñanza de las distintas disciplinas, así como con la investigación para el desarrollo de la ciencia y la tecnología, asociada a la Universidad y la empresa.

Serán usos permitidos los siguientes:

- a) Residencial: Una vivienda por edificio, para guardería.
- b) Aparcamiento: En proporción de 1 plaza por cada 200 m² de edificación.

4.1.2. Condiciones de volumen

Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad es de 0,6 m²/m² excepto para las parcelas siguientes:

- AA-5 0,8 m²/m²
- AA-3 0,7 m²/m²
- AA-9 - 0,4 m²/m²

La superficie construida total es:

	Supf. parcela (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Supf. construida (m ²)
Parcela AA1	53.300	0,6	31.980
AA2	73.375	0,6	44.025
AA3	55.125	0,7	38.588
AA4	30.382	0,6	18.229
AA5	29.400	0,8	23.520
AA6	7.850	0,6	4.710
AA7	12.000	0,6	7.200
AA8	12.000	0,6	7.200
AA9	74.250	0,4	29.700
AA10	12.600	0,6	7.560
AA11	12.000	0,6	7.200
AA12	12.000	0,6	7.200
AA13	12.000	0,6	7.200
	<u>396.282</u>		<u>234.312</u>

Ocupación

Queda establecida en el 25% de la superficie de parcela. La superficie ocupada máxima se especifica en el cuadro nº 1 de

estas Normas.

Número de plantas

El número de plantas será 4 sobre la rasante para las parcelas AA-1-2-3-4-5 y 3 sobre la rasante para las AA-6-7-8-9-10-11-12-13, autorizándose la construcción de una planta sótano.

Altura máxima

La altura de la edificación será libre, cumpliendo el resto de las condiciones de volumen.

Altura de pisos

La altura mínima de la planta baja, medida de suelo a techo, será de 3 m.

En el resto de las plantas la altura será libre.

4.1.3. Condiciones de Ordenación

Alineaciones

Las alineaciones quedan definidas en el plano de VIARIO por la línea que determina el área de movimiento de la edificación.

Parcela mínima

Las unidades normales de actuación serán las parcelas definidas en el plano de parcelación.

Se permitirá la división de las mismas en subparcelas, previa la redacción de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela, que justifique la viabilidad de su división.

Espacios libres y aparcamientos

Deberán tratarse adecuadamente y ser objeto de un diseño paisajístico adecuado, que se adecue al " Pliego de Condiciones Específicas de los elementos vegetales del Campus"

La dotación prevista de plazas de aparcamiento podrá situarse bien en superficie o bien subterránea, debajo de la edificación o de los espacios libres.

4.1.4. Condiciones de tipología

Se procurará el desarrollar los proyectos con edificación de tipo claustral.

4.1.5. Condiciones estéticas

La elección de materiales se hará de acuerdo con el carácter de edificación singular y en consonancia con las edificaciones existentes para lograr un marco paisajístico altamente cualificado con una imagen continua y unitaria.

4.2. PARQUE TECNOLÓGICO DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO (I+D)

4.2.1. CONDICIONES DE USO

Uso Característico

El definido por las actividades industriales que desarrollen empresas, tecnológicamente innovadoras, con alto grado de investigación y desarrollo.

Usos compatibles

- a) **Empresas o instituciones que presten sus servicios empresariales avanzados dentro y fuera del Parque:** tanto técnicos como otros innovadores, tanto en parcela de equipamiento como en la zona de actividad industrial. En este último caso, se limitará al minipolígono.
- b) **Terciario:** únicamente como complemento del uso característico, en las zonas destinadas a este uso. También se admite en zonas de equipamiento.
- c) **Residencial:** se admitirá una vivienda por subparcela para el personal encargado de la vigilancia y conservación, con las siguientes condiciones:
 - Acceso independiente
 - Ventilación directa a todos los locales vivideros
 - Superficie entre 50 y 150 m².
- d) **Equipamiento:** en edificio o edificios independientes, entendiéndose como tal los locales destinados a bares, restaurantes, servicios administrativos, culturales y comerciales, para prestar servicios a las empresas del Parque.

Además admite: reunión, oficinas y todos aquellos que el Ayuntamiento estime convenientes o apropiados para el mejor funcionamiento del Parque, aunque se recomiende el uso mancomunado de las instalaciones del Campus, también todos los usos considerados como equipamiento en la Ordenanza I + D del P.G.O.U. en las categorías y situaciones previstas.

- e) **Actividades culturales, ocio, recreativas:** admitidas en zona de jardín privado.
- f) **Educativo:** Admitido en zona de jardín privado, equipamiento y como complemento del uso característico en zonas de actividad industrial.
- g) **Centro para pequeñas empresas innovadoras (incubadoras empresariales):** admitido en zonas de equipamiento, minipolígono y jardín privado.

Usos prohibidos

Los no mencionados en apartados anteriores, además de actividades contaminantes, insalubres y peligrosas para el entorno y que figuren como prohibidos en la Ordenanza I+D del P.G.O.U. en las categorías y situaciones allí previstas.

4.2.2. CONDICIONES DE PARCELACION

Se establecen los tipos de subparcelas siguientes:

- A:** Subparcelas para actividad industrial (minipolígono), con superficie de terreno mayor a 3.000 m², en las que se permite la división horizontal.
- B:** Subparcelas para actividad industrial con superficie de terreno mayor a 2.000 m².

C: Subparcelas de equipamiento.

C¹: Subparcelas de uso mixto: destinadas al uso característico y equipamiento en todas las situaciones y categorías.

D: Subparcela de jardín privado.

Otras condiciones

Si las subparcelaciones definidas en el plano de zonificación de ordenación del Parque, fueran modificadas, se tramitará un proyecto de parcelación sobre las subparcelas afectadas.

4.2. 3. CONDICIONES DE VOLUMEN

Edificabilidad y ocupación

Se establece una edificabilidad máxima sobre la superficie neta de I+D definida en el Plan Parcial, de 0,5 m²/m²

. Parcelas I+D: 375.662 m² X 0,5 m²/m² 187.831 m²

La ocupación máxima sobre superficie neta de I+D, definida en el Plan Parcial es del 30%.

. 375.662 m² X 0,30 112.699 m²

Las condiciones de ocupación y edificabilidad de las subparcelas son las siguientes:

	Edificabilidad	Ocupación
Subparcelas tipo A:	0,85 m ² /m ²	60%
Subparcelas tipo B:	0,785m ² /m ²	60%

Alturas

Subparcelas tipo A y B:

Número de plantas: el número de plantas será de tres sobre rasante, autorizándose la construcción de una planta sótano. Se permitirá sobrepasar esta altura con elementos técnicos tales como chimeneas, torres de ventilación, etc., elementos ornamentales o cuerpos singulares de la edificación en una superficie de ocupación máxima. Si estos cuerpos fueran habitables, sus superficies computarán a efectos del establecimiento de la edificabilidad.

La altura máxima será de 12 m.

Las condiciones de volumen en subparcelas tipo C y C' de equipamiento general del Parque y mixto, respectivamente, se definirán en Estudio de Detalle, si se varían las de las subparcelas tipo B.

Subparcelas tipo D:

	Ocupación	Edificabilidad	Altura máxima
Subparcelas tipo D₁:	2%	0,040	7m

4.2.4 CONDICIONES DE PARCELACION

Los retranqueos mínimos para la parcela neta de I+D son de 18 m a frente de parcela en el eje 3 N-S, de 10 m en el eje 5 E-O y de 9 m en el resto.

Las subparcelas tendrán los siguientes retranqueos:

- **Subparcelas tipo A y B:** Lindero público: los establecidos en el Plan Parcial mencionadas en el párrafo anterior. (eje 3 N-S, V₁, V₃ y V₄, eje SE-O).

Lindero privado: 5 m.

- **Subparcelas tipo D:** Lindero público: los establecidos en el Plan Parcial. (eje 3 N-S, V₁, V₃ y V₄, eje SE-O).

Lindero privado: 5 m.

Espacios libres:

En los espacios libres de subparcela se deberá garantizar:

- **Plazas de aparcamiento:** el mínimo permitido en el interior de las parcelas, será de una plaza/100 m². Podrán situarse en superficie o subterráneas debajo de la edificación o de los espacios libres.

- Espacios para carga y descarga, si hubiera lugar, en función de la actividad.
- Ajardinamiento de subparcelas: deberá garantizarse un ajardinamiento mínimo de acuerdo con el siguiente estándar: 1 árbol/150 m² de parcela no ocupada por la edificación.

Además deberán tratarse adecuadamente y ser objeto de un diseño paisajístico que se adecue al "Pliego de Condiciones Específicas" de los Elementos Vegetales de las zonas ajardinadas para su integración en el Jardín Botánico del Campus de la Universidad de Alcalá de Henares.

Queda prohibido usar los espacios libres privados como depósitos de materiales, vertido de desperdicios o en general todo lo que pueda dañar la estética del conjunto.

Otras condiciones

Las condiciones de ordenación en subparcela tipo C y C¹ de equipamiento y uso mixto respectivamente se definirán en Estudio de Detalle, si se varían las de las subparcelas tipo B.

● 4.2.5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Subparcelas Tipo A:

Se permiten las edificaciones en hilera siempre que no superen un frente máximo de 80 m o bien un edificio aislado en el que se puedan instalar diferentes empresas de pequeño tamaño.

Subparcelas Tipo B:

Se permiten las edificaciones adosadas sólo por uno de los linderos, en subparcelas menores de 3.000 m², aunque es preferente la tipología aislada.

Subparcelas Tipo D:

La edificación será aislada.

Otras condiciones

Las condiciones de edificación en subparcela tipo C y C' de equipamiento y uso mixto respectivamente se definirán en Estudio de Detalle, si se varían las de las subparcelas tipo B.

4.2.6 CONDICIONES ESTETICAS

Las obras de nueva planta, se proyectarán teniendo en cuenta el carácter singular del entorno en que se sitúan, un Campus Universitario y Jardín Botánico, por tanto se tomarán en consideración el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que le rodea, su relación con la vía pública y la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área. Se procurará colocar las edificaciones más representativas en la zona sur, próxima al arboreto del Jardín Botánico. Asimismo, se tendrá en cuenta el carácter representativo del eje 3 N-S.

4.2.7 CONDICIONES ESPECIALES

Todas las determinaciones particulares se recogerán en un Reglamento Interior del Parque.

Estará garantizado por el Organo Gestor que se cree en su momento.

Se hará especial hincapié en el Estudio de las Condiciones Industriales y del Medio-ambiente en los siguientes apartados:

1. Condiciones de limitación de usos.

2. Condiciones de Medio Ambiente:

- Contaminación atmosférica.
- Ruidos y vibraciones
- Radicación
- Residuos sólidos
- Protección de las aguas

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela o subparcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

Si de la aplicación de esta Ordenanza surgiera alguna contradicción con lo establecido en las normas generales del P.P., prevalecerán estas últimas.

4.3. Servicios Culturales y Centrales (SC)

4.3.1. Condiciones de uso

El uso principal será de actividades de carácter administrativo, cultural y religioso.

Serán usos permitidos los siguientes:

- a) Residencial: Una vivienda por edificio, para guardería.
- b) Aparcamiento: En proporción de 1 plaza por cada 200 m² de edificación.
- c) Equipamiento.

4.3.2. Condiciones de volumen

Edificabilidad

Se establece según parcelas:

- SC-1 : El coeficiente de edificabilidad es de $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- SC-2 : $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$

La superficie construida total se especifica en el cuadro siguiente:

	Supf. parcela (m^2)	Edificabilidad (m^2/m^2)	Supf. construida (m^2)
SC-1	10.440	0,3	3.132
SC-2	26.160	0,7	18.312
	<hr/> 36.600	<hr/>	<hr/> 21.444

Ocupación

Queda establecida en el 25% de la superficie de parcela.

Número de plantas

El número de plantas queda definido en 3 sobre la rasante, autorizándose la construcción de una planta sótano.

4.3.3. Condiciones de ordenación.

Alineaciones

Las alineaciones quedan definidas en el plano de VIARIO por la línea que determina el área de movimiento de la edificación.

Parcela mínima

Las unidades normales de actuación serán las parcelas definidas en el plano de PARCELACION.

Se permitirá la división de las mismas en unidades menores, subparcelas, previa la redacción de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela, que justifique la viabilidad de su división.

Espacios libres y aparcamientos

Deberán tratarse adecuadamente y ser objeto de un diseño paisajístico adecuado, de acuerdo con el "Pliego de Condiciones Específicas de los elementos vegetales del Campus".

La dotación prevista de plazas de aparcamiento podrá situarse bien en superficie o bien subterránea debajo de la edificación o de los espacios libres.

4.3.4. Condiciones de tipología

Los proyectos de edificación se desarrollarán como edificaciones aisladas, con carácter de elemento singular.

4.3.5. Condiciones estéticas

La elección de materiales se hará de acuerdo con el carácter de edificación singular y en consonancia con las edificaciones existentes para lograr un marco paisajístico altamente cualificado con una imagen continua y unitaria.

4.4. Especial (E)

4.4.1. Condiciones de uso.

Se permiten todos los usos no especificados en el resto de las zonas, de carácter institucional, que sean compatibles con el universitario y con el uso genérico del Plan Parcial. (Se mantiene la terminología, en cuanto a usos definida en el vigente Plan Parcial).

Estas parcelas recogen terrenos pertenecientes a instituciones públicas, distintas de la Universidad de Alcalá de Henares, y cuyo uso está ya consolidado:

- La parcela E-1 pertenece al INSALUD y está ocupada por el Hospital Universitario.
- La parcela E-2 pertenece al Ministerio de Educación y Ciencia y está ocupada por almacenes de material.
- Las parcelas E-3 y E-4 pertenecen al Ministerio de Cultura. En la parcela E-3 está en construcción el SEGUNDO DEPOSITO DE LA BIBLIOTECA NACIONAL, y la parcela E-4 se destinará asimismo a una futura ampliación de la misma.

Serán usos permitidos los siguientes:

- a) Residencial: Una vivienda por edificio, para guardería.
- b) Aparcamiento: En proporción de 1 plaza por cada 100 m² de edificación.

4.4.2. Condiciones de volumen.

Edificabilidad

Se establece según parcelas:

- E-1 : El coeficiente de edificabilidad es de 1,5 m²/m².
- E-2 : 0,5 m²/m²
- E-3 y E4: 0,55 m²/m²

La superficie construida total se especifica en el cuadro siguiente:

	Supf.parcela (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Supf. construida (m ²)
E-1	76.020	1,5	114.030
E-2	61.642	0,5	30.821

E-3	51.282	0,55	28.205
E-4	44.605	0,55	24.533
	<hr/>		<hr/>
	233.549		197.589

Ocupación

La ocupación máxima será del 25%.

Número de plantas

El número de plantas queda definido en 4 sobre la rasante, autorizándose la construcción de una planta sótano.

Altura máxima

La altura de la edificación será libre, cumpliendo el resto de las condiciones de volumen.

Altura de pisos

La altura libre de pisos será libre.

4.4.3. Condiciones de ordenación

Alineaciones

Las alineaciones quedan definidas en el plano de VIARIO por la línea que determina el área de movimiento de la edificación.

Parcela mínima

Las unidades normales de actuación serán las parcelas definidas en el plano de PARCELACION.

Se permitirá la división de las mismas en unidades menores, previa la redacción de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela, que justifique la viabilidad de su división.

Espacios libres y aparcamientos

Deberán tratarse adecuadamente y ser objeto de un diseño paisajístico adecuado, de acuerdo con el "Pliego de Condiciones Específicas de los elementos vegetales del Campus".

La dotación prevista de plazas de aparcamiento podrá situarse bien en superficie o bien subterránea, debajo de la edificación o de los espacios libres.

4.4.4. Condiciones de tipología

Los proyectos de edificación se desarrollarán como edificaciones aisladas, con carácter de elemento singular.

4.4.5. Condiciones estéticas.

La elección de materiales se hará de acuerdo con el carácter de edificación singular y en consonancia con las edificaciones existentes para lograr un marco paisajístico altamente cualificado con una imagen continua y unitaria.

edificación singular y en consonancia con las edificaciones existentes para lograr un marco paisajístico altamente cualificado con una imagen continua y unitaria.

4.5. Residencial - Colegios Mayores (R)

4.5.1. Condiciones de uso

El uso principal es el de alojamiento para personas vinculadas a la Universidad, profesores, investigadores personal y alumnos, en régimen de utilización temporal y sin acceso a la propiedad, tanto en Residencias Universitarias como en Colegios Mayores. En este uso residencial temporal de vivienda universitaria queda excluida la residencia familiar y su transmisión de propiedad individual.

Se permiten además otros usos como:

- A) Aparcamiento: En proporción de 1 plaza por cada 100 m² de edificación.
- B) Escolar: En su modalidad de guardería infantil.
- C) Equipamiento: En su modalidad de salas de reunión, comercial, etc., siempre asociado a la actividad principal.

4.5.2. Condiciones de volumen

Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad a aplicar sobre la superficie de parcela será de 0,5 m²/m².

La superficie total construida se recoge en el cuadro siguiente:

	Supf. parcela (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Supf. construida (m ²)
R-1	29.530	0,5	14.765
R-2	67.310	0,5	33.655
R-3	98.630	0,5	49.315
	<u>195.470</u>		<u>97.735</u>

Ocupación

Será como máximo del 25% sobre la superficie de parcela.

Número de plantas

El número de plantas será de 3 sobre la rasante, autorizándose la construcción de una planta de sótano.

Altura máxima

La altura máxima de la edificación será de 15 m., medidos desde la rasante del terreno a la cara inferior del último forjado.

Altura de pisos

La altura mínima de suelo a techo, para todos los pisos, será de 2,60 m.

4.5.3. Condiciones de ordenación

Alineaciones

Las alineaciones quedan definidas en el plano de VIARIO por la línea que determina el área de movimiento de la edificación.

Parcela mínima

Las unidades normales de actuación serán las parcelas definidas en el plano de PARCELACION.

Se permitirá la realización de proyectos sobre parte de las mismas, cuando por razones de gestión sea más oportuno y siempre que quede debidamente justificada la propuesta, previo el tanteo de soluciones de ordenación para la totalidad de la parcela.

Espacios libres y aparcamientos

Deberán tratarse adecuadamente y ser objeto de un diseño paisajístico adecuado, de acuerdo con el "Pliego de Condiciones Específicas de los elementos vegetales del Campus".

La dotación prevista de plazas de aparcamiento podrá situarse bien en superficie o bien subterránea, debajo de la edificación o en el espacio libre de parcela.

4.5.4. Condiciones de tipología

Los proyectos de edificación se podrán desarrollar como edificaciones aisladas o adosadas.

4.5.5. Condiciones estéticas.

Se dotará de una unidad de proyecto a todo el núcleo residencial.

4.5.6. Condiciones especiales

Al plantear la ordenación interior de las parcelas R-2 y R-3 se procurará crear una barrera vegetal en las proximidades de la autovía N-II y carretera de Alcalá-Meco, con un doble fin: aislar el núcleo residencial de los ruidos producidos por el tráfico de vehículos e impedir la visión del núcleo residencial desde el exterior, para evitar la confusión en la percepción del Campus, siendo un núcleo de carácter institucional y representativo.

4.6. Equipamiento (EQ)

4.6.1. Condiciones de uso

El uso principal se establece para todos aquellos servicios que posibilitan la vida universitaria, como comedores, cafeterías, tiendas, farmacias, correos, estanco, etc.

Basicamente las que se engloban en los usos de hostelería, comercial y sanitario.

Asimismo, los lugares y centros de reunión y relación asociados, tanto al uso académico como al residencial de estudiantes y profesores.

También se incluyen aquellas instalaciones generales como policía, bomberos, talleres, garaje de autobuses, etc.

Son usos permitidos los siguientes:

a) Aparcamiento: En proporción de 1 plaza por cada 500 m².

b) Escolar: Exclusivamente en su modalidad de guardería infantil. Son usos prohibidos todos los demás.

4.6.2. Condiciones de volumen

Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad a aplicar será de 0,5 m²/m².

La superficie construida total se especifica en el cuadro siguiente:

	Supf.parcela (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Supf.construida (m ²)
EQ-1	9.468	0,5	4.735
EQ-2	5.040	0,5	2.520
EQ-3	5.040	0,5	2.520
EQ-4	4.225	0,5	2.112
EQ-5	7.785	0,5	3.892
EQ-6	5.652	0,5	2.826
EQ-7	11.400	0,5	5.700
	<hr/> 48.610		<hr/> 24.305

Ocupación

La ocupación máxima de la edificación será del 25%.

Número de Plantas

El número máximo de plantas será 3 sobre la rasante, autorizándose la construcción de una planta sótano.

Altura máxima

La altura máxima de la edificación será de 15 m., medidos desde la rasante del terreno, hasta la cara inferior del último forjado.

Altura de pisos

La altura mínima de piso, medida de suelo a techo, será de 3 m. para todas las plantas.

4.6.3. Condiciones de ordenación

Alineaciones

Las alineaciones quedan definidas en el plano de VIARIO por la línea que determina el área de movimiento de la edificación.

Parcela mínima

Las unidades normales de actuación serán las parcelas definidas en el plano de PARCELACION.

Espacios libres y aparcamientos

Deberán tratarse adecuadamente y ser objeto de un diseño paisajístico adecuado, de acuerdo con el "Pliego de Condiciones Específicas de los elementos vegetales del Campus". La dotación prevista de plazas de aparcamiento podrá situarse bien en superficie o bien subterránea, debajo de la edificación o de los espacios libres.

4.6.4. Condiciones de tipología

Los proyectos de edificación se desarrollarán como edificaciones aisladas.

4.6.5. Condiciones estéticas

La elección de materiales se hará en consonancia con las edificaciones existentes.

Se han ubicado las parcelas destinadas a este uso en las esquinas de las parcelas destinadas a Residencial -Colegios Mayores-, con el fin de romper la posible monotonía de elementos repetidos y que los equipamientos se constituyan en edificios singulares de la ordenación.

4.7. Deportivo (DP)

4.7.1. Condiciones de uso

El uso principal será el correspondiente a actividades de educación física, práctica y competición deportiva.

Son usos permitidos los siguientes:

- a) Residencial: Vivienda para guardería, una para todas las parcelas.
- b) Aparcamiento: En proporción de 1 plaza por cada 100 m² de edificación, como mínimo.

4.7.2. Condiciones de volumen.

Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad a aplicar será de 0,2 m²/m². para la parcela DP-1 y 0,15 m²/m². para la parcela DP-2.
La superficie construida total se especifica en el cuadro siguiente:

	Supf.parcela (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Supf.construida (m ²)
DP-1	63.360	0,2	12.672
DP-2	62.200	0,15	9.330
	<hr/> 125.560		<hr/> 22.002

Ocupación

La ocupación máxima de la edificación será del 20%.

Número de plantas

El número máximo de plantas será 3 sobre la rasante, autorizándose la construcción de una planta sótano.

Altura máxima

La altura de la edificación será libre, dadas las especiales características de las instalaciones, cumpliendo el resto de las condiciones de volumen.

Altura de pisos

La altura libre de pisos será libre.

4.7.3. Condiciones de ordenación

Alineaciones

Las alineaciones quedan definidas en el plano de VIARIO por la línea que determina el área de movimiento de la edificación.

Parcela mínima

Las unidades normales de actuación serán las parcelas definitivas en el plano de PARCELACION.

Se permitirá la realización de proyectos sobre parte de las mismas, cuando por razones de gestión sea más oportuno y siempre que quede debidamente justificada la propuesta, previo el tanteo de soluciones de ordenación para la totalidad de la parcela.

Espacios libres y aparcamientos

Deberán tratarse adecuadamente y ser objeto de un diseño paisajístico adecuado, de acuerdo con el "Pliego de Condiciones Específicas de los elementos vegetales del Campus".

La dotación prevista de plazas de aparcamiento podrá situarse

bien en superficie o bien subterránea, debajo de la edificación o de los espacios libres.

4.7.4. Condiciones de tipología

Por el carácter determinado de las edificaciones, no se determina ninguna tipología, entendiéndose que por el uso ya queda determinada la tipología específica.

4.7.5. Condiciones estéticas.

El tratamiento de las edificaciones de todas las instalaciones deportivas, deberá ser similar, para lograr un marco paisajístico altamente cualificado con una imagen continua y unitaria.

4.8. Sistema de Espacios Libres pertenecientes al Sistema Interior (SEL-G)

4.8.1. Condiciones de uso

Como su propio nombre indica, el uso al que se destina es el de los espacios libres dedicados a zonas verdes que se destinan a desarrollar, en mayor o menor grado, el programa de Jardín Botánico y que tienen un marcado carácter de parque público, constituyendo la reserva para zona verde de dominio y uso público.

Las edificaciones permitidas en esta zona servirán exclusivamente para el cuidado, conservación y mantenimiento, así como excepcionalmente se permitirán construcciones del tipo templetas y pequeños quioscos que se puedan requerir como equipamiento de parque suburbano.

Se permitirán asimismo aquellas construcciones auxiliares relacionadas con el almacenamiento de agua para el riego, como depósitos de agua semienterrados o aéreos, cuartos de motores y bombas de extracción de agua, molinos de viento, etc. Se construirán de manera que no produzcan, en ningún caso, impacto ambiental.

4.8.2. Condiciones de volumen

Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad a aplicar será de 0,01 m²/m². La superficie construida total se especifica en el cuadro siguiente:

	Supf. parcela (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Supf. construida (m ²)
SEL-G-1 ...	130.931	0,01	1.309
SEL-G-2 ...	119.309	0,01	1.193
SEL-G-3 ...	17.600	0,01	176
	<hr/> 267.840		<hr/> 2.678

Ocupación

Queda establecida en el 1% de la superficie de parcela.

Número de plantas

El número de plantas queda definido en 1 sobre la rasante.

Altura máxima

La altura de la edificación será libre, cumpliendo el resto de las condiciones de volumen.

4.8.3. Condiciones de ordenación

Aparcamientos

En caso de existir aparcamientos, éstos se diseñarán como una superficie arbolada con pavimento blando, a modo de bosquecillo, de tal modo que en ausencia de vehículos quede integrado como zona verde.

4.8.4. Condiciones estéticas

Todas las construcciones que en él se emplacen, deberán colaborar en su dignificación, respeto y valoración, para lo cual primará en todos los elementos constructivos la integración paisajística y ambiental.

Deberán responder al concepto de "pabellón" siendo admisibles las formas constructivas tradicionales así como soluciones ligeras de vidrio y metal pintado o similares.

4.8.5. Condiciones especiales

El tratamiento y mantenimiento de estas zonas se hará de acuerdo al Programa y Proyecto del Jardín Botánico y al "Pliego de Condiciones Específicas de los elementos vegetales de las zonas ajardinadas para su integración en el Jardín Botánico del Campus de la Universidad de Alcalá de Henares".

Se dotará a todo el área de los suficientes elementos de mobiliario urbano, así como de los elementos de señalización necesarios para el entendimiento del Jardín Botánico.

Conservación y mantenimiento

Dado el carácter especial de estas zonas verdes desarrollando un programa botánico (en especial las parcelas SEL-G-1 y SEL-G-2, que constituyen el ARBORETO) se crearán Convenios Interdeparta-

mentales, de los que formará parte la Universidad o el órgano gestor del Jardín Botánico, entre otros. Estos Convenios posibilitarán la conservación y el mantenimiento de las áreas verdes del Jardín Botánico.

4.9. Jardín Botánico SEL-I

4.9.1. Condiciones de uso

Constituyen las zonas o parcelas destinadas al desarrollo del programa de Jardín Botánico con carácter intensivo. Incluyen tanto áreas de exhibición como zonas de viveros dedicadas al mantenimiento y apoyo del resto de las zonas de Jardón Botánico. Se consideran de titularidad privada aunque su uso es eminentemente público.

Las edificaciones permitidas en estas zonas servirán para el cuidado, conservación y mantenimiento, así como para albergar a los órganos de gestión, administración, estudio e investigación del Jardín Botánico, y las necesarias edificaciones de servicios que se definirán a través de su P.U. correspondiente.

Están permitidos almacenes, invernaderos de plantas y todas aquellas instalaciones que el Jardín Botánico requiera para su desarrollo.

Se permitirán asimismo aquellas construcciones auxiliares relacionadas con el almacenamiento de agua para el riego, como depósitos de agua semienterrados o aéreos, cuarto de motores y bombas de extracción de agua, molinos de viento, etc. Está permitido el uso de aparcamiento.

4.9.2. Condiciones de volumen

Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad a aplicar será de 0,1356 m²/m². La superficie construida total se especifica en el cuadro siguiente:

	Supf. parcela (m ²)	Edificabilidad (m ² /m ²)	Supf. construida (m ²)
SEL-I-1 ...	198.806	0,1356	26.959
SEL-I-2 ...	36.563	0,1356	4.959
SEL-I-3 ...	28.208	0,1356	3.826
SEL-I-4 ...	40.500	0,1356	5.493
SEL-I-5 ...	22.850	0,1356	3.099
	326.927		44.336

Ocupación

Queda establecida en el 10% de la superficie de parcela.

Número de plantas

El número de plantas queda definido en 2 sobre la rasante. A excepción de los antiguos hangares (en parcela SEL-I-1) que se destinarán a Invernaderos de plantas tropicales y se le permitirán 3 plantas.

Altura máxima

La altura de la edificación será libre, cumpliendo el resto de las condiciones de volumen.

4.9.3. Condiciones de ordenación

Aparcamientos

En caso de existir aparcamientos se recomienda que como una superficie arbolada con pavimento blando, a modo de bosquecillo, de tal modo que en ausencia de vehiculos quede integrado como zona verde.

4.9.4. Condiciones estéticas

Todas las construcciones que en él se emplacen, deberán colaborar en su dignificación, respeto y valoración, para lo cual primará en todos los elementos constructivos la integración paisajística y ambiental. Serán admisibles las formas constructivas tradicionales, así como soluciones ligeras de vidrio y metal pintado o similar.

4.9.5. Condiciones especiales

El tratamiento y mantenimiento de estas zonas se hará de acuerdo al Programa y Proyecto del Jardín Botánico y al "Pliego de Condiciones Específicas de los elementos vegetales de las zonas ajardinadas para su integración en el Jardín Botánico del Campus de la Universidad de Alcalá de Henares".

Se dotará a todo el área de los suficientes elementos de mobiliario urbano, así como de los elementos de señalización necesarios para el entendimiento del Jardín Botánico.

4.10. Infraestructuras Básicas

4.10.1. Condiciones de uso

Como uso principal será el de aquellas construcciones auxiliares requeridas por las infraestructuras generales, del tipo de transformadores eléctricos, etc.

Se permite el uso de aparcamiento.

4.10.2. Condiciones de volumen

Edificabilidad

El coeficiente de edificabilidad a aplicar será de 0,2 y 0,1 m²/m². La superficie construida total será:

	Supf. parcela (m ²)	Edificabilidad (m ²)	Supf. construida (m ²)
IB-1	11.420	0,1	1.142
IB-2	400	0,2	80
	<hr/> 11.820		<hr/> 1.222

Ocupación

La ocupación máxima de la edificación será del 25%.

Número de plantas

El número máximo de plantas será 1 sobre la rasante, autorizándose la construcción de planta sótano.

Altura máxima

La altura de la edificación será libre, cumpliendo el resto de las condiciones de volumen.

4.10.3. Condiciones de ordenación

Alineaciones

Las alineaciones quedan definidas en el plano de VIARIO por la línea que determina el área de movimiento de la edificación.

Espacios libres y aparcamientos

Deberán tratarse adecuadamente y ser objeto de un diseño paisajístico adecuado de acuerdo con el "Pliego de Condiciones Específicas de los elementos vegetales del Campus". Los aparcamientos se diseñarán como una superficie arbolada con pavimento blando, a modo de bosquecillo.

4.10.4. Condiciones estéticas

Todas las construcciones que en él se emplacen, deberán colaborar en la dignificación, respeto y valoración del entorno, por lo cual primará en todos los elementos constructivos la integración paisajística y ambiental.

4.10.5. Condiciones especiales

Serán también de aplicación el "Anexo de Ordenanzas" para Edificaciones de Servicios.

5. ORDENANANZAS ESPECIALES

5.1. Eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas

En el desarrollo de los Proyectos de Urbanización y Edificación, se hará especial hincapié en la supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas que pudieran afectar a las personas impedidas y minusvalidas, de acuerdo con la normativa vigente.

5.2. Edificaciones a conservar

Se consideran dentro de ordenación todas las edificaciones existentes.

Se conservarán las edificaciones siguientes:

- Facultad de Medicina - en parcela AA-3
- Facultad de Farmacia - en parcela AA-5
- Facultad y Aulario de Ciencias - en parcela AA-9
- Escuela de Ingeniería Técnica de Telecomunicaciones - en parcela AA-3
- Antigua Torre de control - en parcela SC-1
- Hospital Universitario en parcela E-1
- Biblioteca Nacional de Préstamo (en construcción) - en parcela E-3
- Pabellón Polideportivo (en construcción) - en parcela DP-1
- Estructura de Hangares - en parcela SEL-I-1

Se utilizará la estructura existente para la construcción de un invernadero de exhibición dentro del Programa de Jardín Botánico.

5.3. Tratamiento de aguas

En todo edificio o recinto que por su actividad dé lugar a la evacuación de aguas con RESIDUOS QUIMICOS, será obligatorio establecer, en el interior de su parcela, el tratamiento adecuado de las mismas, antes de su vertido a la Red General de Saneamiento de la Ordenación.

Se admitirán también soluciones conjuntas de más de una parcela.

El tratamiento se hará mediante instalaciones subterráneas y con sistemas de depuración Físico-Químicos y Biológicos.

La ubicación de los elementos compactos deberá prever el acceso rodado para facilitar su mantenimiento.

5.4. Centros de Transformación

Los centros de transformación de energía eléctrica situados en parcelas de otros usos, se realizarán en el edificio o enterrados (se permitirán como piezas exentas si la tipología edificatoria

Ordenanzas, serán de aplicación las Ordenanzas Urbanísticas de la figura urbanística en vigor de rango superior. En la actualidad el Plan General de Ordenación Urbana.

7. CUADRO N°1. EDIFICABILIDAD Y CARACTERISTICAS DE PARCELAS EDIFICABLES

USO	N° PARCELA	SUPERF. PARCELA	OCUPACION MAXIMA	SUPERFIC. OCUPADA	COEFL. EDIFIC.	ALTURA MAXIMA	SUPERF. CONSTRUIDA
		m²	%	m²	m²/m²	N° P.L.A.	m²
ACTIVIDAD ACADEMICA (AA)	AA-1	53.300	25 %	13.325	0.6	4	31.980
	AA-2	73.375	25 %	18.344	0.6	4	44.025
	AA-3	55.125	25 %	13.781	0.7	4	38.568
	AA-4	30.382	25 %	7.596	0.6	4	16.229
	AA-5	29.400	25 %	7.350	0.8	4	23.520
	AA-6	7.850	25 %	1.962	0.6	3	4.710
	AA-7	12.000	25 %	3.000	0.6	3	7.200
	AA-8	12.000	25 %	3.000	0.6	3	7.200
	AA-9	74.250	25 %	18.562	0.4	3	29.700
	AA-10	12.600	25 %	3.150	0.6	3	7.560
	AA-11	12.000	25 %	3.000	0.6	3	7.200
	AA-12	12.000	25 %	3.000	0.6	3	7.200
	AA-13	12.000	25 %	3.000	0.6	3	7.200
	TOTAL	396.282					234.312
PARQUE TECNOLOGICO INVESTIGACION (I-O)	I-O-1	47.760	30 %	14.328	0.5	3	23.880
	I-O-2	327.902	30 %	98.371	0.5	3	163.951
	TOTAL	375.662					187.831
SERVICIOS CENTRALES (S-C)	S.C.-1	10.440	25 %	2.610	0.3	3	3.132
	S.C.-2	26.160	25 %	6.540	0.7	3	16.312
	TOTAL	36.600					21.444
ESPECIAL (E)	E-1	76.020	25 %	19.005	1.5	4	14.030
	E-2	61.642	25 %	15.410	0.5	4	30.821
	E-3	51.282	25 %	12.820	0.55	4	28.205
	E-4	44.605	25 %	11.151	0.55	4	24.533
	TOTAL	233.549					197.589

7. CUADRO N°1. (CONTINUACION)

USOS	N° PARCELA	SUPERF. PARCELA m²	OCUPACION MAXIMA %	SUPERFIC. OCUPADA m²	COEF. EDIFIC. m²/m²	ALTURA MAXIMA N° PLA.	SUPERF. CONSTRUIDA m²
JARDIN BOTANICO	SEL-1-1	198.806	10%		0,1356	2	26.959
	SEL-1-2	36.563	10%		0,1356	2	4.959
	SEL-1-3	28.208	10%		0,1356	2	3.826
	SEL-1-4	40.500	10%		0,1356	2	5.493
	SEL-I-5	22.850	10%		0,1356	2	3.099
	TOTAL		326.927				
INFRAESTRUCTURAS	IB-1	11.820	25%	440	0,2-0,1	1	1.222
	TOTALES	2.025.820					836.649

VIARIO 485.930 m².

APARCAMIENTO 23.550 m².

SUPRF. TOTAL 2.535.300 m².

EDIFICABILIDAD TOTAL 836.649 m².

$836.649 \text{ m}^2 / 2.535.300 \text{ m}^2 = 0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

SE CEDERA EL 15 % DEL APROVECHAMIENTO EN LA FORMA QUE SE ESTABLEZCA.

8. CUADRO Nº2. DOTACION DE APARCAMIENTOS

Plazas situadas en el interior de las parcelas:

Uso	Supf.construida (m ²)	Supf./Plaza	Nº Plazas
AA	234.312	200	1.172
I+D	187.831	100	1.878
SC	21.444	200	107
E	197.589	100	1.976
R	97.735	100	978
EQ	24.305	200	139
DP	22.002	100	220

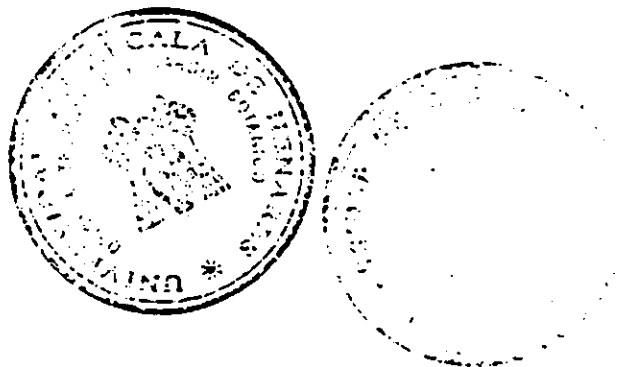
Total de plazas en interior de parcelas ... 6.470
Plazas en aparcamiento mayoritario : ... 1.150
Plazas contiguas a la red viaria interior: 4.638
(< 50% del total de plazas)

Total dotación mínima aparcamientos 12.258

**Relación superficie/nº de plazas : 836.649 /12.258 =
68,25 m²/plaza.**

El 2% del número total de plazas serán para vehículos de minusválidos.

Alcalá de Henares, julio de 1.991



ANEXO ORDENANZAS

ANEXO DE ORDENANZAS

ORDENANZAS REGULADORAS DE APLICACION PARA LAS EDIFICACIONES DESTINADAS AL SERVICIO DE INFRAESTRUCTURAS PLANTEADAS EN EL AMBITO DE APLICACION DEL PLAN PARCIAL DEL CAMPUS UNIVERSITARIO DE ALCALA DE HENARES.

El objeto del presente anexo es completar, junto con la memoria del Plan Parcial, las condiciones particulares que regirán la concepción, proyecto y ubicación de las diferentes edificaciones y/o instalaciones que dan servicio y son parte integrante de los sistemas de infraestructuras susceptibles de ser planteadas en el conjunto del Campus Universitario.

Estas edificaciones necesarias y/o complementarias para el correcto funcionamiento de las infraestructuras, responden a cuatro tipos de ubicación, según la actividad a que se destinan.

1. **INTEGRADAS.** Edificaciones de servicios para infraestructuras exclusivas de parcela o comunes para la totalidad o parte del ámbito de aplicación del P.P. que se propongan alojadas en el interior o exterior tocante de las Edificaciones principales, que según su uso dicte cada parcela. (Transformadores, almacenes, calderas, etc.)

2. **INTEGRADAS ANEXAS.** Edificaciones de servicios para infraestructuras exclusivas de parcela comunes, para la totalidad o parte del ámbito de aplicación del P.P. que se propongan alojadas en el exterior no tocante de las Edificaciones principales, por obligatoriedad de respetos y distancias dictadas por las Normativas de aplicación en instalaciones (depósitos, tomas, autobombas, etc.)

3. **EXENTAS LIBRES.** Edificaciones de servicios exentas para infraestructuras comunes en la totalidad del ámbito de aplicación del P.P. que se ubican en los Planos de Propuesta del presente P.P. en parcelas del tipo I.B. (centros de seccionamiento, pozo prospección profunda, toma de tensión)

La Ordenanza se descompone en:

Condiciones de tipo general. Que serán de aplicación a la totalidad de Centros de Servicio para cualquier infraestructura o dotación, que corresponda a cualquiera de los tres tipos de ubicación marcados.

Condiciones de tipo particular. Que serán de aplicación a cada una de las edificaciones de servicios para cada tipo de infraestructura o dotación específica y que responda a cualquiera de los tres tipos de ubicación marcados.

Además de lo preceptuado en las presentes Ordenanzas, los proyectos de urbanización y E.D. que se desarrollan dentro del ámbito de aplicación del actual P.P., deberán atenerse, para la concepción de estas instalaciones, a las Normas y Prescripciones establecidas en:

- Memoria de infraestructuras del presente P.P.
- Reglamento General de Seguridad e Higiene en el Trabajo (Orden

- de 31 de enero de 1.990).
- Orden de Seguridad e Higiene en el Trabajo (9 de marzo 1.971)
 - Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1.961 (Decreto 2414/1961).
 - Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Alcalá. (De reciente aparición.)
 - Ley de Medio Ambiente.

NORMATIVAS GENERALES

0. Las Edificaciones de Servicios para las infraestructuras de uso exclusivo común, que no hayan sido ubicadas dentro de parcelas tipo IB en el presente P.P. será siempre y en todo caso ubicadas según el tipo I (Integradas en edificaciones principales) a fin de no obligar de antemano la distribución de edificaciones en el interior de parcelas omitiendo la zonificación interior correspondiente. En el caso de edificaciones de servicios del tipo II (Integradas anexas) podrán convertirse en edificaciones del tipo I haciendo que el límite o vallado de protección de estas sea tocante en uno de sus lados con la Edificación principal sin perjuicio de las limitaciones de acceso, respetos y demás que marquen las ordenanzas o normativas de aplicación para cada instalación.
1. En los planos de información de los proyectos de Urbanización o E. de Detalle que desarrollen el actual P.P. se especificará cualquier edificación y/o instalación construida, bien sea enterrada o de superficie, cuantificando su superficie en m², nº de plantas y cota de borde superior con respecto a rasante, así como las características técnicas y de protección, ajustadas a las ordenanzas y normas urbanísticas de aplicación.
2. Las construcciones accesorias necesarias para el adecuado funcionamiento de las instalaciones de los diferentes usos planteados en el Campus, sean enterradas o de superficie, como depósitos, torres de refrigeración, chimeneas, aljibes, depuraciones, tratamientos, presión, etc. podrán utilizar los espacios libres de parcela resultante de una menor ocupación del edificio principal, pero su ocupación en planta computará a efectos de determinar el coeficiente de ocupación.
3. Las construcciones para instalaciones o servicios planteadas en sótano no podrán ocupar espacio libre resultante de los retranqueos de edificación marcados en las ordenanzas del plan, exceptuando aquellos casos que por su especificidad se contemplen expresamente en alguno de los capítulos de las instalaciones que recoge el presente anexo (pozos de freática superficial) No computando a efectos de ocupación ni edificabilidad.
4. Los equipos de proceso de aire, agua exterior a los edificios tales como torres de refrigeración, destilación, bombas, tanques, compresores, ect, que se ubiquen en la parte superior de las edificaciones podrán instalarse sobre estructuras instaladas sobre la edificación extendiéndose incluso a la totalidad de la ocupación de parcela sin que ésta compute a efectos de edificabilidad, siempre que estas sean abiertas al menos en un 75% y carezcan de posibilidades de uso habitacional.

5. Se admiten alturas por encima de la cornisa permitida en edificación según las ordenanzas del presente P.P. para la instalación de los equipos necesarios en los centros de servicio de infraestructuras así como para los de tratamiento y proceso de aire, agua y solar utilizados en edificación o en parcela. Dichas alturas serán las adecuadas para el correcto funcionamiento que determinen el buen diseño y las Normativas de carácter general que para cada instalación existan con rango estatal, autonómico o municipal.
6. Para instalaciones indispensables en el desarrollo de las actividades que precisen superar la cota de 25 m. (tomas de presión de agua) se exigirá documentación razonada de la solución y se aprobarán por el Ayuntamiento previa propuesta por la O.T. de la U.A.H.
7. Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos a menos de un metro sobre la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación principal o por debajo de ella.
8. Se entiende por semisótano la planta de la edificación cuyo techo se encuentra a la altura de un metro o más de la rasante en el punto más desfavorable y cuyo piso debajo de la rasante no lo esté a más de 2 m.
9. Si debido a la configuración del terreno, existen locales en los que el pavimento queda por debajo y por encima de la rasante de la acera o terreno a lo largo de su fachada, no se calificará como semisótano o sótano la faja de 10 m. de fondo máximo contada a partir de las fachadas cuyo pavimento esté por encima de la rasante.
10. Condiciones estéticas para los centros de servicio en superficie y exentos de la edificación principal las fachadas se tratarán en condiciones de composición y materiales similares a los de las fachadas del edificio principal formando con él una unidad de diseño. Responderán a un diseño adaptado al criterio del conjunto, forma y volumen son libres, si bien deberán quedar ajustados en función de su adaptación a la función o proceso que cumplen.
11. Cerramientos. En aquellos elementos aislados o centros de servicios para instalaciones que por sus características y/o normativa de aplicación exigen cerramiento perimetral, éste se resolverá con elementos macizos y ciegos de 0,50 m. de altura máxima completados hasta 2,50 m. de altura con protecciones diafanas de malla metálica doble torsión galvanizada fija en postes estructurales y la incorporación de doble pantalla vegetal tipo seto ó arbolado perenne de 2 m. de altura. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes, cortantes, electrificados o cualquier otro sistema que pueda causar lesiones a personas o animales.
12. Todas las máquinas que por sus características de funcionamiento impliquen peligro para las personas deberán llevar las protecciones adecuadas y normativas tales como:

- Aislamiento térmico en superficies de alta temperatura
- Protección mecánica en elementos móviles, tales como carcasas, caperuzas de malla metálica, etc.
- Tomas de tierra, según se prescriba en la reglamentación específica de cada instalación.

13. Aparcamiento. Los garajes-aparcamientos (al aire libre), cumplirán las siguientes condiciones:

- El espacio mínimo de cada plaza de aparcamiento para automóvil será de 2,20 x 4,50 m.
- Su ubicación en los espacios libres interiores de parcela será designada en los proyectos de urbanización correspondientes.
- En todos los casos las salidas de peatones desde el interior del aparcamiento no necesitarán el uso de llaves en ninguno de dichos accesos.
- Marquesinas. En los espacios libres interiores de parcela dedicados a aparcamientos o sendas peatonales o espacios de reunión se podrán plantear marquesinas construidas con materiales de calidad y diseño, estéticamente dignos siendo, en todo caso, preceptiva la aprobación por la O.T. de la U.A.H. de estas construcciones dentro del proyecto de urbanización que las contemple previamente a su presentación en el ayuntamiento y en todo caso cumplan con las N.N.U.U. del P.G.O.U.

14. Condiciones particulares para instalación de la maquinaria

- La instalación de todos los motores, máquinas y demás elementos de la actividad, deberán realizarse de acuerdo con el correspondiente proyecto, bajo la dirección del técnico competente, cumpliendo todos los requisitos de seguridad general y personal necesarios, dotándolas de las protecciones precisas.
- Las máquinas deberán anclarse en bancadas antivibratorias de masa conveniente, no permitiéndose aproximarlas más de 0,70 m. respecto de pilares y muros, y de 1 m. de medianerías.
- La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.
- La instalación de todas las máquinas y equipos se realizara de forma que los niveles de ruidos y vibraciones producidos y transmitidos, estén dentro de lo especificado en las condiciones de Medio Ambiente.
- Las instalaciones generales como centros de transformación, seccionamiento, bombeo de agua, etc., así como las particulares para las edificaciones como ascensores, equipos de calefacción, ventilación, aire acondicionado, compresión de gases, bombeo de líquidos, etc. deberán instalarse de forma que el ruido por ellas transmitido no supere los límites establecidos, empleando cuando sea necesario las medidas de aislamiento adecuadas debiendo, en todo caso, garantizar un nivel de transmisión sonora no superior a 45 db (A).

- Las instalaciones que incluyan la utilización de máquinas rotativas guardarán una distancia conveniente a los sistemas estructurales de las edificaciones que los soportan, al objeto de evitar transmisiones de vibración debiendo alojarse sobre apoyos elásticos y bancadas antivibratorias que sean capaces de absorber el 80% de éstas.

- Las maquinarias de arranque violento, las que trabajan por golpeo o choque brusco y las dotadas de organos con movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas independientes cuya masa sea de 1,5 a 2,5 veces de la máquina, sobre suelo firme y aisladas de las estructuras de edificaciones u otras sustentantes con intermedio de materiales absorbentes a la vibración.

15. Condiciones particulares para uso de almacen.

Condiciones comunes

- Cumplirán las disposiciones y reglamentaciones específicas vigentes según el tipo de almacén de que se trate, así como lo señalado por la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Condiciones de los locales

- Las operaciones de carga y descarga deberán realizarse en el interior de las parcelas, debiendo habilitarse espacio suficiente para las mismas.

- La edificación cumplirá la legislación vigente que le sea de aplicación en materia de protección contra incendios, así como lo especificado en el presente anexo.

- Las operaciones de carga, descarga y movimiento del material almacenado, se hará de forma que no se rebasen los límites de ruido establecido en las Condiciones de Medio Ambiente, debiendo en caso contrario, adoptar el sistema de aislamiento acústico necesario.

- La instalación eléctrica se realizará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- En el caso de almacenamiento de productos altamente combustibles e inflamables o peligrosos, se adoptarán las medidas especiales, previstas para estos casos.

- Los recipientes que contengan líquidos combustibles, inflamables o peligrosos, serán incombustibles, inatacables y herméticos.