

Los patios interiores de parcela podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios traslucidos, siempre que estos elementos dejen una corona perimetral desprovista de cierre, entre los paramentos del patio y la cubrición, que permita la ventilación y con una superficie mínima del 50 % de la del patio.

### 3.2.3.- CONDICIONES DE USO.-

Los usos pormenorizados que en aplicación de las Normas Subsidiarias, se consideran en este Plan son:

#### 3.2.3.1.- Vivienda:

Corresponden a este uso los edificios o parte de un edificio destinados a residencia familiar. Solo se admitirá en categoría 1.- de edificación unifamiliar ya sea aislada, pareada o en hilera, pero con acceso independiente y exclusivo desde la vía pública.

En casos debidamente justificados se permitirá la inclusión de alguna vivienda ligada al equipamiento cuando se destine al vigilante o cuidador.

#### 3.2.3.2.- Comercio:

Corresponden a este uso los locales de servicio al público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías. Se admitirán en categorías 1. (locales de menos de 250 m2.) y 2. (locales de menos de 500 m2.).

Su situación será forzosamente en edificios de uso no residencial.

#### 3.2.3.3.- Oficinas:

Se incluyen en este uso los locales de actividad burocrática pública o privada, de banca y los despachos profesionales. Se admitirá en categoría 1. (despachos profesionales de menos de 200 m2.) en situación anexa a vivienda; en categoría 2. (locales de menos de 250 m2.) situados en edificios de uso no residencial.

#### 3.2.3.4.- Garaje-aparcamiento:

Es el local destinado a la estancia de vehículos a motor. Su capacidad se computará a razón de 20 m2. construidos por vehículo como mínimo. Solo se admitirá en categoría 1. (capacidad máxima de 3 vehículos ligeros) en situación aneja a vivienda.

#### 3.2.3.5.- Industria:

Se incluyen en éste uso los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación, envasado, transporte y distribución; se incluyen también los almacenes destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, sin servicio de venta directa.

Se admite la categoría 1. (talleres artesanos y pequeñas industrias no molestos, de menos de 150 m2. y 2 C.V. de potencia) en anejos de vivienda; y la categoría 2. (pequeñas industrias y talleres de servicio de menos de 250 m2. y 10 C.V. de potencia) en naves o edificios independientes.

**3.2.3.6.- Hoteles:**

Son los edificios e instalaciones de servicio al público que se destinan al alojamiento temporal de viajeros, turistas, estudiantes, etc.

Se admiten en categoría 1. (hasta 10 dormitorios o 200 m2.), situados en edificios de vivienda o independientes.

**3.2.3.7.- Espectáculos:**

Corresponde a los locales destinados a la representación, interpretación o exhibición al público de tipo teatral, musical, cinematográfico, etc.

Se admite en categoría 1. ( hasta 250 espectadores), en edificios independientes.

**3.2.3.8.- Reunión y recreo:**

Comprende los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación y el recreo, como casinos, bingos, salas de fiestas, cafés, bares, tabernas, restaurantes, kioskos, terrazas, etc.

Se admite en categoría 1. (hasta 250 m2.), modalidad 1. (horario normal de cierre nocturno), situados en edificios no residenciales o independientes.

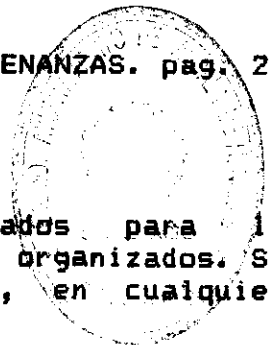
Se admite también en categoría 4. (al aire libre), modalidad 1. (horario normal de cierre nocturno), situados en espacios libres de edificación.

**3.2.3.9.- Religioso:**

Incluye los edificios o locales destinados al culto público o privado. Se admite en categoría 1. (capillas), situadas en edificios de vivienda o de otros usos; o en categoría 2. (templos), situados en edificios independientes.

**3.2.3.10.- Cultural:**

Edificios o locales destinados a la enseñanza o investigación. Se admite en categoría 1. (enseñanza: menos de 50 alumnos), situados en edificios de vivienda o de otros usos; en categoría 2. (enseñanza: más de 50 alumnos), en edificios independientes; y en categoría 3. (centros culturales, museos, bibliotecas), situados en edificios no residenciales o independientes.



**3.2.3.11.- Deportivo:**

Edificios o instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de ejercicios corporales organizados. Se admite en categoría 1. (sin espectadores), en cualquier situación.

**3.2.3.12.- Sanitario:**

Son los edificios o locales destinados al reconocimiento médico y tratamiento accidental o periódico de enfermos. Se admite únicamente en categoría 2. (clínicas de urgencia), situadas en edificios no residenciales o independientes.

**3.2.3.13.- Otros servicios públicos:**

Se admiten los destinados a servicios de comunicaciones radio-telefónicas o servicios de seguridad, situados en edificios independientes.

**3.2.3.14.- Centros de Transformación:**

Son los edificios destinados a la transformación y distribución de la energía eléctrica; se ubicarán en parcelas independientes.

**3.3.- NORMAS PARTICULARES DE ZONA.-**

**3.3.1.- ZONAS RESIDENCIALES**

Son las zonas destinadas a la edificación de viviendas.

Cada una de las zonas de actuación prevista queda grafada en los planos correspondientes con las iniciales ZR, correspondiendo el primer dígito al número de la manzana en que se sitúa y el segundo al número de orden dentro de esa misma manzana.

Para cada Zona de Actuación se establece el número máximo de viviendas y la edificabilidad total.

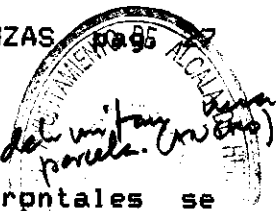
**3.3.1.1.- Tipología de edificación:**

Solo se admite la vivienda en edificación unifamiliar, es decir en parcela independiente, ya sea en situación aislada, pareada o en hilera.

Para cada vivienda se incluirá al menos una plaza de aparcamiento en el interior de parcela.

**3.3.1.2.- Parcela mínima:**

La parcela mínima tendrá una superficie de 250 m<sup>2</sup>., pudiendo constituirse en cada Zona de Actuación un espacio libre común por agregación de hasta el 40 % de la superficie de cada parcela individual.



3.3.1.3.- Linderos:

La dimensión mínima de los linderos frontales se establece en CINCO metros (5 m.). *(Ancho de parcela)*

3.3.1.4.- Retranqueos:

Se establecen los siguientes retranqueos mínimos:

- linderos frontal ..... 5 m., y en todo caso no menor de 10 m. respecto al eje del vial.
- linderos no medianeros ... 3 m.
- linderos medianeros ..... 0 m.
- linderos trasero o testero 5 m.

3.3.1.5.- Ocupación y edificabilidad:

La superficie máxima de ocupación sobre Zona de Actuación o parcela edificable, se fija en el 60 %.

La edificabilidad se establece en 0,582 m2/m2.

3.3.1.6.- Tipología de vivienda:

El programa mínimo de las viviendas será el constituido por las siguientes habitaciones y superficies:

- cuarto de estar ..... 10 m2.
- dormitorio ..... 10 m2.
- cocina ..... 5 m2.
- cuarto de aseo ..... 2 m2.

3.3.1.7.- Alturas de edificación:

La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas, no contabilizándose los sótanos y espacios bajo cubierta inclinada que se destinen a alguno de los siguientes usos:

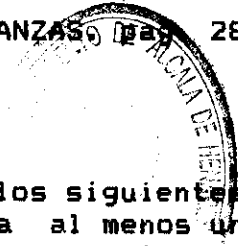
- garaje-aparcamiento
- instalaciones para el servicio del edificio
- cuartos de calderas o maquinaria
- cuartos de basuras
- cuartos de contadores
- cuartos trasteros

La altura de edificación, medida tal y como se indica en el punto 1.2 de estas ordenanzas, no sobrepasará los SIETE metros (7 m.).

3.3.1.8.- Alturas libres de pisos:

Las alturas libres mínimas y máximas para cada planta serán las siguientes:

	Mínima	Máxima
SOTANO .....	2,10	2,50
BAJA .....	2,50	3,00
PRIMERA .....	2,30	3,00



**3.3.1.9.- Usos compatibles:**

En Zonas Residenciales solo se admitirán los siguientes usos compatibles, siempre y cuando se mantenga al menos un 85% de la edificabilidad para el uso característico residencial:

- Oficinas: Despachos profesionales de menos de 200 m2. en situación aneja a vivienda.
- Garaje-aparcamiento: con capacidad máxima de tres vehículos ligeros (60 m2.), en situación aneja a vivienda.
- Industria: Talleres artesanos y pequeñas industrias no molestos, de menos de 150 m2. y 2 C.V. de potencia, en anejos de vivienda.
- Hotelero: Con menos de 10 dormitorios ó 200 m2., como anejo a vivienda.
- Religioso: Capillas situadas en edificios de vivienda.
- Cultural: Centros de enseñanza para menos de 50 alumnos, con una superficie máxima de 150 m2 , en situación aneja a vivienda.
- Deportivo: Locales sin espectadores con una superficie máxima de 150 m2., en situación aneja a vivienda.

No se admite ningún otro uso, prohibiéndose muy especialmente el comercio en cualquier situación.

**3.3.2.- ZONAS COMERCIALES.-**

Son las zonas especialmente destinadas a la edificación de locales para comercio. Queda reflejada en los planos con las siglas ZC. La ZC-2 de carácter privado y la ZC-7 de carácter público.

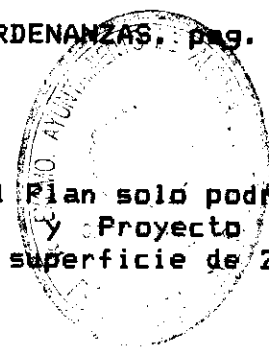
Deberá incluirse el aparcamiento a razón de una plaza por cada 100 m2. de edificación como mínimo.

**3.3.2.1.- Tipología de edificación:**

Salvo que se tramite un Estudio de Detalle, solo se admite una única edificación colectiva en cada zona.

Los pasillos, galerías u vestíbulos de acceso y distribución de locales, para paso del público tendrán un ancho mínimo de TRES metros (3 m.).

Los desniveles con paso de público serán salvados mediante escaleras y rampas de pendiente no superior al 10%, de un ancho mínimo de 1,50 m.



**3.3.2.2.- Parcela mínima:**

Las Zonas de Actuación definidas en el Plan solo podrán parcelarse mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación, la parcela mínima tendrá una superficie de 250 m<sup>2</sup>.

**3.3.2.3.- Linderos:**

El frente mínimo de local comercial a espacio público o de distribución, será de CINCO metros (5 m.).

**3.3.2.4.- Retranqueos:**

Se establecen los siguientes retranqueos mínimos:

- lindero frontal a Carretera de Meco ..... 5 m.
- otros linderos ..... 3 m.

**3.3.2.5.- Ocupación y edificabilidad:**

La superficie máxima de ocupación sobre Zona de Actuación o parcela edificable, se fija en el 60 %.

La edificabilidad se establece en 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. para la Zona de Actuación ZC-2 y en 0,802 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. para la ZC-7.

**3.3.2.6.- Tipología de comercio:**

Se admite el comercio en categorías 1. y 2. con superficie de hasta 500 m<sup>2</sup>.

Podrán establecerse almacenes y locales de servicio en planta sótano o semisótano, siempre que estén vinculados a los locales superiores y no estén abiertos al público.

Deberán incluirse aseos diferenciados para uno y otro sexo, a razón de un retrete y un lavabo para cada 10 empleados o fracción, con vestíbulo que los independice de las zonas abiertas al público. Los aseos correspondientes a varios locales o al conjunto, podrán agruparse.

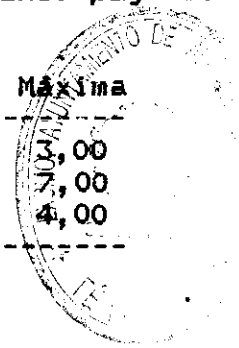
**3.3.2.7.- Alturas de edificación:**

La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas, no contabilizándose los sótanos admitidos según el punto anterior. Los espacios bajo cubierta solo podrán destinarse a instalaciones.

La altura de edificación, medida tal y como se indica en el punto 1.2 de éstas Ordenanzas, no sobrepasará los OCHO metros (8 m.).

**3.3.2.8.- Alturas libres de pisos:**

Las alturas libres mínimas y máximas para cada planta serán las siguientes:



Planta	Mínima	Máxima
SOTANO .....	2,10	2,00
BAJA .....	3,00	3,00
PRIMERA .....	2,50	4,00

Se prohíben expresamente las entreplantas.

3.3.2.9.- Usos compatibles:

En la Zona Comercial se admiten los siguientes usos compatibles:

- Oficinas: Locales de menos de 250 m2.
- Industria: Pequeñas industrias y talleres de servicio de menos de 250 m2. y 10 C.V. de potencia.
- Espectáculos: Locales hasta 250 espectadores.
- Reunión y recreo: Locales de menos de 250 m2. con horario normal de cierre nocturno.
- Cultural: Centros de enseñanza, culturales, museos y bibliotecas.
- Deportivo: Locales sin espectadores.
- Sanitario: Clínica de urgencia.

No se permite ningún otro uso, prohibiéndose especialmente la vivienda.

3.3.3.- ZONA ESCOLAR

Es la zona destinada a centro de enseñanza, que queda grafiada en los planos con las siglas ZE.

3.3.3.1.- Tipologías:

La edificación será exenta para cada Centro.

Cada Centro incorporará, en su propia parcela y como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 100 m2. de edificación.

3.3.3.2.- Parcela mínima:

Según los módulos establecidos por el art. 5 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, la parcela mínima para cada tipo de Centro será:

- Centro Preescolar y Guardería ..... 1.000 m2.
- Centro de EGB ( 8 unidades) ..... 5.000 m2.
- (16 unidades) ..... 10.000 m2.
- (18 unidades) ..... 11.000 m2.
- (22 unidades) ..... 12.000 m2.
- Centro de BUP (12 unidades) ..... 9.000 m2.
- (18 unidades) ..... 12.000 m2.

3.3.3.3.- Retranqueos:

El retranqueo mínimo a cualquier lindero será de TRES metros (3 m.).

3.3.3.4.- Ocupación y edificabilidad:

La superficie máxima de ocupación sobre Zona de Actuación o sobre parcela edificable, se fija en el 50 %.

La edificabilidad se establece en 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3.3.3.5.- Alturas de edificación:

La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas, no contabilizándose los sótanos destinados exclusivamente a almacenes y locales de servicio y de instalaciones.

La altura de edificación, medida tal y como se indica en el punto 1.2 de éstas Ordenanzas, no sobrepasará los OCHO metros (8 m.).

3.3.3.6.- Alturas libres de pisos:

No se establecen límites para alturas libres que se determinarán en función de los usos y siguiendo las Instrucciones y Normativas de los respectivos tipos de Centro Escolar.

3.3.3.7.- Usos compatibles:

Solo se admitirán los usos propios ligados a cada tipo de Centro según los Programas de Necesidades aprobados por Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de fecha 14 de agosto de 1975 (BOE de 27.8.75).

3.3.4.- ZONA DE EQUIPAMIENTO

Es la zona destinada a la edificación de servicios de interés público y social. Queda señalizada en los planos con las siglas ZEq.

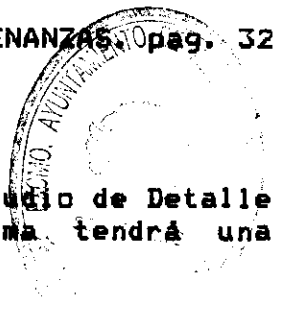
Se destinará un 50% a usos sanitarios y otro 50% a usos administrativos y sociales, quedando facultado el Ayuntamiento a modificar estos porcentajes en función de las necesidades.

Deberá resolverse en el interior de parcela el aparcamiento a razón de una plaza cada 100 m<sup>2</sup>. de edificación como mínimo.

3.3.4.1.- Tipología de edificación:

Solo se admite la edificación aislada.





**3.3.4.2.- Parcela mínima:**

La Zona podrá parcelarse mediante un Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación, la parcela mínima tendrá una superficie de 500 m<sup>2</sup>.

**3.3.4.3.- Retranqueos:**

El retranqueo mínimo a vía pública será de CINCO metros (5 m.), DIEZ metros al eje del vial, y a cualquier otro lindero será de TRES metros (3 m.)

**3.3.4.4.- Ocupación y edificabilidad:**

La superficie máxima de ocupación sobre Zona de Actuación o sobre parcela edificable, se fija en el 60 %.

La edificabilidad se establece en 0,9093 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**3.3.4.5.- Alturas de edificación:**

La altura máxima de las edificaciones será de DOS plantas, no contabilizándose el sótano cuando se destine exclusivamente a almacenes y locales de servicio e instalaciones.

La altura de edificación, medida tal y como se indica en el punto 1.2 de estas Ordenanzas, no sobrepasará los OCHO metros (8 m.).

**3.3.4.6.- Usos compatibles:**

En la Zona de Equipamiento se admiten los siguientes usos compatibles:

- Vivienda: Únicamente la destinada al personal subalterno de vigilancia y mantenimiento.
- Religioso: Templos para culto público.
- Cultural: Centros culturales, museos y bibliotecas.

**3.3.5.- ZONA DEPORTIVA PUBLICA**

Es la zona de dominio y uso públicos destinada a parque deportivo. Queda grafiada en los planos con las siglas ZD, incorporada en la Zona Verde ZV\_6.2.

**3.3.5.1.- Tipología de edificación:**

Solo se admiten las edificaciones públicas ligadas al uso deportivo tales como: polideportivos y pistas cubiertas, aseos y vestuarios, y almacenes para equipamiento y material de mantenimiento.

**3.3.5.2.- Parcela mínima:**

La Zona reservada de 4.100 m<sup>2</sup>. no podrá dividirse y parcelarse.

**3.3.5.3.- Retranqueos:**

Se establece un retranqueo mínimo a todos los linderos, tanto para las edificaciones como para las instalaciones deportivas, de CINCO metros (5 m.).

**3.3.5.4.- Ocupación y edificabilidad:**

La superficie máxima de ocupación con edificios se fija en el 36 % de la superficie total de la zona.

La edificabilidad se establece en 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**3.3.5.5.- Alturas de edificación:**

La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas, no contabilizándose los sótanos destinados exclusivamente a almacenes y locales de servicio y de instalaciones.

La altura de edificación, medida tal y como se indica en el punto 1.2 de éstas Ordenanzas, no sobrepasará los OCHO metros (8 m.).

**3.3.5.6.- Alturas libres de pisos:**

No se establecen límites para alturas libres que se determinarán en función de los distintos usos.

**3.3.5.7.- Usos compatibles:**

En la Zona Deportiva se admiten los siguientes usos compatibles y complementarios:

- Oficinas: Locales para administración de las propias instalaciones.
- Reunión y recreo: Local para cafetería o bar con superficie menor de 250 m<sup>2</sup>.; quiosco y terraza al aire libre; ambos casos con horario normal de cierre nocturno.

**3.3.5.8.- Tratamiento del suelo:**

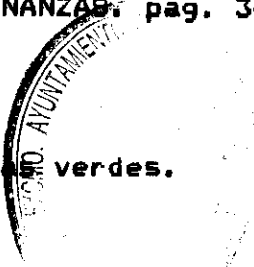
El suelo no ocupado por edificación o por instalaciones y pistas deportivas, deberá ajardinarse quedando incorporado a la zona verde contigua.

**3.3.6.- ZONAS VERDES PUBLICAS Y DE SISTEMAS GENERALES**

Son las zonas destinadas a jardines y juego de niños, de dominio y uso públicos, y las reservas de sistemas generales. Quedan grafiadas en los planos con las siglas ZV.

**3.3.6.1.- Tipología de edificación:**

No se permite más edificación que la pública o con concesión municipal, destinada a almacen de utensilios para el mantenimiento, aseos públicos, o alguno de los usos admitidos como compatibles.



**3.3.6.2.- Parcela mínima:**

Queda prohibida la parcelación de las zonas verdes.

**3.3.6.3.- Ocupación y edificabilidad:**

La superficie máxima de ocupación sobre cada Zona se fija en el 3%.

La edificabilidad se establece en 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. para las zonas propias de este Plan Parcial, y en 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. para las reservas de sistemas generales.

**3.3.6.4.- Usos compatibles:**

En las Zonas Verdes Públicas solo se admiten como usos compatibles, siempre en régimen de dominio y uso públicos o de concesión administrativa, los siguientes:

- Comercio: Quioscos para venta de prensa y puestos de venta de temporada con instalaciones no permanentes.
- Reunión y recreo: Cafés, bares y terrazas, con horario normal de cierre nocturno.
- Deportivo: Instalaciones no cubiertas.

**3.3.6.5.- Tratamiento del suelo:**

Las Zonas Verdes deberán ser tratadas en toda su extensión, bien con jardinería y plantación de árboles, con sendas y espacios peatonales, o con áreas de recreo y juego para niños.

**3.3.7.- CENTROS DE TRANSFORMACION**

Quedan señalados en los planos con las siglas CT, ocupando las parcelas correspondientes.

**3.3.7.1.- Tipología de edificación:**

Solo se admite la edificación aislada o adosada, destinada al uso específico de Centro de Transformación. En cualquier caso mantendrán una armonía con el carácter de la edificación del entorno.

**3.3.7.2.- Parcela mínima:**

La parcela mínima tendrá una superficie de CUARENTA (40) m<sup>2</sup>.

**3.3.7.3.- Retranqueos:**

Se respetarán los siguientes retranqueos mínimos:

- linderos frontales ..... 1 m.
- linderos no medianeros ..... 3 m.

3.3.7.4.- Ocupación y edificabilidad:

La ocupación máxima y edificabilidad estarán limitadas únicamente por los retranqueos señalados y las dimensiones necesarias para albergar los Centros de Transformación siguiendo las exigencias de los reglamentos respectivos.

3.3.7.5.- Alturas de edificación:

La altura máxima será de una sola planta, no sobrepasando los SIETE metros (7 m.).

4.- CONCLUSION.-

Cualquier duda sobre la interpretación y contenido de estas Ordenanzas, deberá ser resuelta por los Servicios Municipales, como entidad responsable de su exigencia y cumplimiento.

Ajalá de Henares, julio de 1987

24 OCT. 1990

POR LA PROPIEDAD:

EL ARQUITECTO:

Handwritten signatures for the property owner and the architect.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MADRID  
- 5 NOV 1990

VISADO

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO INICIALMENTE EN  
SESION PLENARIA DE FECHA  
18 de Septiembre de 1.9.90  
El Secretario General,

Stamp: EL F. FEB. 1991  
Stamp: Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO PROVISIONALMENTE EN  
SESION PLENARIA DE FECHA  
30 de Septiembre de 1.9.91  
El Secretario General,

Stamp: Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
APROBADO PROVISIONALMENTE EN  
SESION PLENARIA DE FECHA  
18 de Diciembre 90  
El Secretario General,