

8. ORDENANZAS PARA ZONA 2.1.

8.1. CONDICIONES DE USO.

Los usos que se adoptan son los especificados para el ámbito de este Plan Especial, por las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares. Se recoge la aplicación de las Normas Urbanísticas de la zona primera, en lo referente a la posibilidad de sustituir el uso característico de vivienda por los usos comerciales o de oficinas imponiendo superficies máximas admisibles para estos, con objeto de completar la ordenanza actual.

Por tal razón, serán autorizables los usos distintos al de vivienda, previstos en el apartado a del art.6.11.1. de la Ordenanza del Casco Histórico regulador de las condiciones de uso de la zona, en las plantas baja y primera de los edificios existentes de tres o más plantas y solamente en las bajas de los de dos plantas.

Edificios de uso exclusivo: Se permite el uso exclusivo debiendo justificarse los usos del conjunto de la manzana para el cumplimiento de los porcentajes establecidos en las Normas Subsidiarias para los usos de viviendas y oficinas.

8.2. ALINEACIONES.

Son las que se determinan en el correspondiente plano de Alineaciones y Alturas que este Plan Especial desarrolla. Son de obligado cumplimiento las alineaciones exteriores. Las alineaciones interiores se marcan con carácter de recomendación aunque no son vinculantes; se pretenderá en todo momento evitar dejar al descubierto medianerías aún en patios de manzana.

Cuando se marca una alineación perpendicular a fachada no coincidiendo con el lindero lateral de la finca, ésta tendrá tratamiento y carácter de fachada.

8.3. EDIFICABILIDAD.

Para el cálculo de la edificabilidad se aplicarán indistintamente para cada parcela cualquiera de los siguientes grupos de condiciones urbanísticas:

a) Número de plantas: 3.

Fondo máximo edificable: 14 metros.

Ocupación máxima de parcela: 80 %

En parcela con frente a más de una calle, la edificabilidad se medirá solamente con respecto a una de ellas, pero podrá redistribuirse en el solar según las necesidades del proyecto y las características de la propia parcela y las colindantes.

b) Edificabilidad sobre parcela edificable bruta: 1,5 m²/m².

Ocupación máxima de la parcela bruta: 60 %.

Densidad por parcela edificable bruta: 100 viviendas /hectárea.

Se entienda por parcela edificable bruta la delimitada por las alineaciones y linderos existentes con anterioridad al P.E.R.I.

8.4. APLICACION DE REGIMEN DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.

a) Será de aplicación posible el régimen de Transferencia de Aprovechamiento urbanístico en desarrollo del capítulo 4º, sección 5ª, de las Normas Urbanísticas vigentes, exclusivamente en las parcelas señaladas en el plano nº 4 de Alineaciones y Alturas con 4 ó 5 plantas de altura máxima.

b) En caso de que no se aplique la Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico sobre las parcelas señaladas en el apartado 1., el exceso de altura sobre las tres plantas no producirá incremento del aprovechamiento correspondiente a cada parcela primitiva.

El aprovechamiento quedará determinado en estos casos por los siguientes parámetros:

1. Valor unitario de 1,5 m²/m² sobre parcela edificable primitiva, en los casos de aplicación de este parámetro.

2. Altura máxima de cuatro plantas: Fondo máximo edificable de 10,5- m.
 3. Altura máxima de cinco plantas: Fondo máximo edificable de 8,50 m.
- c) En los mismos casos y por aplicación del régimen de Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico, el aprovechamiento máximo vendrá determinado por los siguientes parámetros:
1. Valor unitario de 2 m²/m². sobre parcela edificable primitiva en los casos de aplicación de la edificabilidad de 1,50 m²/m².
 2. Altura máxima de 4 plantas: Fondo máximo edificable de 14 m. a efectos de cómputo de edificabilidad.
 3. Altura máxima de 5 plantas: Fondo máximo edificable de 14 m. a efectos de cómputo de edificabilidad.
- d) El incremento de aprovechamiento que se produce por aplicación del régimen TAU, únicamente será posible cuando se ceda el aprovechamiento equivalente y los terrenos edificaciones en su caso, de origen por algunos de los siguientes procedimientos:
1. Gestión directa a través del sistema de Compensación con o sin reparcelación del terreno de destino.
 2. Adquisición del exceso de aprovechamiento mediante el abono de su equivalencia en metálico, con cantidad que resultará en depósito municipal, con la finalidad exclusiva de la gestión de los terrenos y edificaciones, en su caso, para zonas libres y equipamientos de carácter público.

A estos efectos se fija el valor unitario del metro cuadrado edificable por aplicación del régimen TAU en los

siguiente parámetros: 7.500 ptas/m². construido, para el valor medio del índice a efectos del Importe sobre el Incremento del valor de los terrenos de 6.500 pts/m².

La mayor o menor cuantía del metro cuadrado edificable en función de la calle considerada, se obtendrá multiplicando el valor unitario por el cociente entre el índice de la calle considerada para el bienio 1988-1989 y el valor medio.

Estos valores quedarán afectados en cada bienio por el incremento que, en su caso, acuerde el Ayuntamiento a efectos del Impuesto sobre Incremento del valor de los terrenos.

- e) En parcelas con frente a más de una calle y cuya altura se señale en el plano num. 4 de Alineaciones y Alturas, con cuatro plantas, podrá aplicarse el régimen TAU calculando la edificabilidad máxima para cinco plantas y 14 metros de fondo a una sola calle y repartiendo la edificabilidad resultante con frente a ambas calles.

8.5. CONDICIONES ESTÉTICAS.

8.5.0. NOTA PREVIA.

En cualquier caso, se deberán tener en cuenta las condiciones estéticas establecidas en las Normas Urbanísticas vigentes.

Las condiciones estéticas que se establecen en este capítulo, tienen carácter de recomendación, dada la complejidad que el área de estudio reúne, y su proximidad al casco histórico artístico.

8.5.1. CONDICIONES ESTÉTICAS. POLIGONOS 9 y 8A.

a) COMPOSICION VOLUMETRICA:

En la solución adoptada, la composición volumétrica responde por un lado a la existencia de edificaciones de altura con medianeras al descubierto y de otro lado a la existencia de edificios catalogados con una altura ya determinada.

Debido a que su implantación está en una zona de respeto del casco histórico, se sugiere que la tipología elegida recuerde la tipología tradicional de Alcalá de Henares.

b) ALTURA LIBRE ENTRE PLANTAS:

La altura libre en planta baja oscilará entre 3,00- y 3,50 metros, salvo en los casos en que se especifique en el plano de Alineaciones, en que se podrá llegar hasta 5 metros, permitiéndose la realización de en treplanta.

En plantas superiores, la altura mínima será de 2,60 metros, con excepción de las edificaciones que se sitúan en parcelas de edificios catalogados, en este caso, la altura de las dos primeras plantas se adecuará a las del edificio catalogado, cumpliendo las plantas superiores la altura mínima de 2,60 metros.

En todo caso se justificará la altura en relación con la escala y proporción de los edificios del entorno.

c) PENDIENTES DE CUBIERTAS:

La pendiente oscilará entre el 25 % y el 45 %, integrando sin excesiva ruptura, elementos como casetas - de ascensor, escaleras, chimeneas, . etc.

d) MODULACION DE HUECOS:

Se remite al artículo 6.11.6. del Título 2 de la - Normativa correspondiente a las Normas Particulares - de las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares.

e) FACHADAS:

El material empleado podrá ser revoco o tratamien- tos superficiales análogos en tonos naturales térreos y ocres, preferentemente claros en acabados mates. No se permiten los colores blanco, primarios crudos, en tonaciones azuladas, ni anaranjado con mayor tono que el salmón natural. Las jambas de los huecos podrán matizarse en tonos mas claros que los de fachada.

Los zócalos podrán realizarse en el material de fachada, piedra de sillería o placas de espesor superior a 5 cms.

Los vallados que se ejecuten se acabarán como las fachadas así como los paños de medianería que resulten- vistos.

f) PATIOS:

Si son visibles desde espacios públicos se segui- rán los criterios sobre modulación y materiales que -

se especifican para las fachadas.

g) CUBIERTAS:

Se acabarán con teja cerámica-curva. Los canalones vistos serán metálicos al igual que las bajantes en los dos metros inferiores se realizarán de fundición o acero.

Se prohíben las pizarras en tonos azules y grises, los bituminosos continuos y por piezas, análogos a las pizarras, así como chapas y fibrocemento no coloreadas.

h) BUHARDILLAS y LUCERNARIOS:

No se admiten buhardillas. Podrán situarse lucernarios en el mismo plano que la cubierta y preferente - mente según los ejes de modulación exceptuándose el - posible lucernario de escalera que podrá obedecer a un justificado diseño especial.

i) ALEROS:

El vuelo del alero es obligatorio produciéndose se -
gún la inclinación de cubierta o con el ligero quie -
bro que disminuyendo la pendiente en ese tramo, se rea -
lizaba tradicionalmente.

Se prohíbe el vuelo del forjado horizontal para cons -
tituir el alero debiendo realizarse con veracidad cons -
tructiva en un plano superior al forjado y mediante -
elementos sustentantes de madera, metálicos para pin -
tar o molduras tratadas como la fachada.

j) BALCONES:

Se remite al artículo 6.11.6. (j) de las Normas - Particulares, Título 2 de las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares.

k) PORTALES y PORTONES:

Se remite al artículo 6.11.6. (k) del Título 2, anteriormente citado.

l) CARPINTERIA:

Se remite al artículo 6.11.6. (l) del Título 2, anteriormente citado.

m) MATERIALES y COLORES:

Se remite al artículo 6.11.6. (m) del Título 2, anteriormente citado.

8.5.2. CONDICIONES ESTETICAS POLIGONO 8B. y 8C

Serán de aplicación las determinaciones del apartado- 8.5.1., referente a los polígonos 9 y 8-A, que se - citan y precisan a continuación:

- a) COMPOSICION VOLUMETRICA.
- b) ALTURA LIBRE DE PLANTA.
- c) PENDIENTES.
- d) MODULACIONES DE HUECOS CON CARACTER MERAMENTE ORIENTATIVO.

e) FACHADAS.

El material empleado podrá ser ladrillo visto, revocos o tratamientos análogos en tonos naturales, grises, ocres, preferentemente claros.

f) PATIOS, VALLAS y TAPIAS.

Si los patios son visibles desde espacios públicos, sus cerramientos macizos no sobrepasarán 1,20 m. de altura. Podrán elevarse cerramientos vegetales sobre celosías por encima de esa altura hasta los 2,50 m. máximo. En caso de ser un cerramiento continuo de distintos propietarios, se tomará como pauta de diseño el primero que haya sido realizado, o en su caso se realizarán todos iguales.

g) CUBIERTAS.

Se acabará preferentemente con teja cerámica curva, y siempre que el color y textura sean coherentes con el entorno se podrá admitir teja plana, tejas de hormigón y fibrocementos en tonos terrosos y rojizos.

Se prohíben las pizarras en tonos azules y grises, los bituminosos continuos y por piezas análogos a las pizarras así como chapas y fibrocementos no coloreados.

Los canalones vistos serán metálicos al igual que las bajantes en los dos metros inferiores se realizarán en fundición o acero.

h) BUARDILLAS y LUCERNARIOS.

i) ALEROS.

Se aconseja su empleo, en cuyo caso se prohíbe su formación como prolongación del forjado.

j) BALCONES:

El vuelo máximo será de 0,40 mts. y la altura máxima 3,50 m. sobre la calle. El espesor máximo del frente

de forjado será de 8 cms. y la formación de antepecho calado con elementos metálicos.

k) PORTALES y PORTONES:

Pueden, dentro de la adecuada calidad de diseño, emplearse otros materiales además de los especificados.

l) CARPINTERIA:

m) MATERIALES y COLORES.

Acabado preferentemente mate. Se admiten también dentro de las características del entorno tonos claros próximos al blanco, así como en otros colores tonaciones más fuertes sin llegar al carácter puro del color primario.

8.5.3. CONDICIONES ESTETICAS POLIGONO 4E y 4F.

Serán de aplicación las determinaciones del apartado 8.5.1., referente a los polígonos 9 y 8A que se citan y precisan a continuación:

a) COMPOSICION VOLUMETRICA:

La solución adoptada responde a la existencia de edificaciones de altura con medianerías al descubierto coexistiendo en algunos casos con edificaciones de baja altura.

Debido a que su implantación está en una zona de respeto del casco histórico se sugiere que la tipología-

adoptada recuerde en los casos más adecuados a la tipología tradicional de Alcalá de Henares.

- b) ALTURA LIBRE ENTRE PLANTAS.
- c) PENDIENTES.
- d) MODULACION DE HUECOS, con carácter meramente orientativo.
- e) FACHADA.

El material empleado podrá ser de ladrillo visto, revocos, o tratamientos análogos en tonos naturales, grises, ocres, preferentemente claros.

En la manzana 94-12-8 del polígono 4E se sugiere adoptar revocos o tratamientos en blanco preferentemente, para una mejor adecuación al entorno donde se encuentra situado. Los vallados que se construyan se acabarán como las fachadas, así como los paños de medianería que queden vistos.

- f) PATIOS.
- g) CUBIERTAS.
- h) BUHARDILLAS y LUCERNARIOS.
- i) ALEROS.
- j) BALCONES.
- k) PORTALES y PORTONES.
- l) CARPINTERIA.

m) MATERIALES y COLORES:

Se admiten, dado las características del entorno - entonaciones claras próximas al blanco. Acabado preferentemente mate.

9. ORDENANZAS PARA ZONA 3.1.

9.1. CONDICIONES DE USO.

Los usos que se adoptan son los especificados por las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares para la zona 3ª, Grado 1ª, art. 6.13.1.

9.2. EDIFICABILIDAD.

Vendrá dada por la aplicación de las limitaciones siguientes:

- 1 - Edificabilidad máxima sobre parcela edificable :
0,50 m²/m².
- 2 - Altura máxima de la edificación: 5 plantas.
- 3 - Densidad máxima sobre parcela edificable: 50 Viv/
Ha.

9.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

a) COMPOSICION.

Se procurará en actuaciones que supongan una longitud importante ciertas rupturas volumétricas y compositivas de acuerdo con la escala de este tipo de edificaciones para evitar la excesiva reiteración de elementos volumétricos y constructivos convencionales.

b) MATERIALES.

Los materiales se utilizarán en su auténtica expresividad sin falseamientos, utilizándose preferentemente los colores y tonos que se determinan en el apartado 6.11.6. para el Casco Histórico. No se deberán emplear materiales reflectantes de excesivo brillo (aluminios, chapas brillantes, etc).

c) CUBIERTAS.

Cuando se realicen cubiertas inclinadas se prohíben las pizarras azules y grises, bituminosas análogos y fibrocemento en su color natural.

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

831
188

10. ORDENANZAS PARA ZONA 4.3.

10.1. CONDICIONES DE USO.

Son las especificadas por las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares en el artículo 6.14.1.

10.2. NORMAS RELATIVAS A TIPOLOGÍA URBANA.

Son las especificadas por las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares en el artículo 6.14.3.

10.3. EDIFICABILIDAD.

Vendrá dada por la aplicación de las limitaciones siguientes:

- 1 - Altura máxima: 2 plantas ó 6 metros.
- 2 - Parcela mínima edificable: la existente en el momento de entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.
- 3 - Ocupación máxima sobre parcela edificable: 70 %.
- 4 - Edificabilidad máxima sobre parcela edificable: - 0,33 m²/m².

10.4. CONDICIONES ESTÉTICAS.

a) MATERIALES

Se evitarán los materiales reflectantes de excesivo brillo.

Se utilizarán preferentemente los colores y tonos - que se determinan en el apartado 6.11.6. para el Casco Histórico.

b) CUBIERTAS.

Se prohíben las pizarras azules y grises, bituminosos análogos y fibrocementos en su color natural en cubiertas.

c) VALLAS y TAPIAS.

Los cerramientos macizos a espacios libres de uso público no sobrepasarán 1,20 metros de altura. Podrán elevarse cerramientos vegetales sobre celosías por encima de esta altura hasta los 2,50 mts. máximo. Se prohíben los cerramientos de telas metálicas de gallinero en vallas a espacio público.

En otras posiciones deberán cubrirse con vegetación perenne de rápido desarrollo.

d) ESPACIOS LIBRES.

Los espacios libres deberán ajardinarse y arbolarse.

11. ORDENANZAS PARA ZONA 7.1.

11.1. CONDICIONES DE USO.

Son las especificadas por las Normas Subsidiarias en el artículo 6.17.1. para el Grado 1º.

11.2. INTENSIDAD MAXIMA DE USO.

Vendrá dada por las limitaciones siguientes:

- 1 - Altura máxima: 3 plantas ó 10 metros.
- 2 - Ocupación máxima sobre parcela: 60 %
- 3 - Edificabilidad máxima sobre parcela: 0,7 m²/m².

11.3. CONDICIONES ESTETICAS.

a) ELEMENTOS SINGULARES.

Se permitirá la superación de la altura máxima especificada en el apartado anterior en elementos singulares que por su carácter emblemático o simbólico lo justifique.

b) MATERIALES, CUBIERTAS, VALLAS..

Serán de recomendación las establecidas en el apartado 8.5.1.

12. ORDENANZAS PARA ZONA 8.1.

12.1. CONDICIONES DE USO.

Son las especificadas por las Normas Subsidiarias en el artículo 6.18.1., para el Grado 1º.

El uso predominante es Zona Verde Pública.

12.2. INTENSIDAD MÁXIMA DE USO.

Vendrá dada por la aplicación de las limitaciones siguientes:

- 1 - Altura máxima: 2 plantas o 6 metros.
- 2 - Ocupación máxima sobre parcela: 1 %
- 3 - Edificabilidad máxima sobre parcela 0,03 m²/m².

12.3. CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones de parques deberán responder al concepto de "pabellón de jardín", siendo construcciones ligeras.