

1.- DE LAS CONDICIONES DE USO, EDIFICABILIDAD, OCUPACION Y ESTETICAS ESTABLECIDAS POR LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ALCALA DE HENARES.

De acuerdo con lo establecido en las Normas S. y lo expuesto a continuación, se regulará y ordenará la edificación del Polígono 4G.

El artículo 6.12 en sus apartados 1,2 y 5 establece lo siguiente en relación con la zona que nos ocupa:

1.1.-\_Condiciones\_de\_uso:

a) Serán de aplicación las establecidas en el apartado 6.11.1. de las N. S de Planeamiento.

1.- Vivienda: En categoría 1a, 2a y 3a. Este uso habrá de representar como mínimo un 50% del total de la manzana, medidos en m<sup>2</sup> edificados.

2.- Comercial: En categoría 1a, situación 1a y 2a; categoría 2a, situación 1a, 2a y 3a; y categoría 4a en situación 3a.

3.- Oficinas: En categoría 1a, situación 1a y 2a, categoría 2a, situación 2a y 3a; categoría 3a, situación 2a y 3a y categoría 4a, en situación 3a y 4a. Este uso no excederá del 10% del total de m<sup>2</sup> construidos en la manzana.

4.- Garaje-aparcamiento: En categoría 1a, situación 1a, 3a y 5a; categoría 2a, situación 2a, 3a, 4a y 5a; categoría 3a, situación 2a, 3a, 4a y 5a. Los m<sup>2</sup> construidos dedicados a este uso no excederán del 1% del total de la manzana en situación 4a.

5.- Industria: En categoría 1a, situación 1a; categoría 2a, situación 1a.

6.- Hotelero: En categoría 1a, situación 1a y 2a; categoría 2a, situación 1a y 2a; categoría 3a, situación 2a; categoría 3a, situación 2a y categoría 4a, situación 2a.

7.- Espectaculos: En categoría 1a, situación 1a, 2a y 3a; categoría 2a, situación 1a, 2a y 3a y categoría 3a, situación 2a y 3a.

8.- Reunión y recreo: En modalidad 1a, categoría 1a, situación 1a, 2a y 3a; categoría 2a, situación 1a, 2a, y 3a; y categoría 4a, situación 4a.

9.- Religioso: En categoría 1a, situación 1a y 2a; categoría 2a, situación 3a; categoría 3a, situación 3a; categoría 4a, situación 3a.

10.- Cultural: En categoría 1a, situación 1a y 2a; categoría 2a, situación 3a; categoría 3a, situación 2a y 3a y categoría 3a, situación 2a y 3a.

11.- Deportivo: En categoría 1a, situación 1a, 2a y 3a; y categoría 2a, situación 3a.

12.- Sanitario: En categoría 1a, situación 1a, 2a y 3a; categoría 2a, situación 1a, 2a y 3a; categoría 3a, situación 2a y 3a; categoría 4a, situación 3a; y categoría 5a, situación 3a.

13.- Otros servicios públicos: En categoría 1a, situación 1a, 2a y 3a; categoría 3a, situación 1a, 2a y 3a; y categoría 4a, situación 3a. grado 5o, categoría 1a y 3a, situación 3a.

b) Se prohíben los restantes usos pormenorizados no definidos anteriormente.

1.2.-Intensidad máxima de uso:

Las N.S. para el Poligono 4G, afectado de la Ordenza Zona 2, Grado 1o, establece:

a) Grado 1o: Vendrá dado por la aplicación de las limitaciones siguientes:

1. Altura máxima: 3 plantas .
2. Parcela mínima edificable: La existente.
3. Ocupación máxima sobre parcela edificable: 60%.
4. Edificabilidad máxima sobre parcela edificable: 1.5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
5. Densidad de Edificación: 100 viv/ha.

1.2.1.-Intensidad máxima de uso en Zona Residencial.

Vendrá definido por la aplicación de las limitaciones siguientes:

1. Altura máxima: 3 plantas .

2. Parcela mínima edificable: La existente.
3. Ocupación máxima sobre parcela edificable: 60%.
4. Edificabilidad máxima sobre parcela edificable: 1.5m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
5. Densidad de Edificación: 100 viv/ha.

1.2.1.1-Intensidad máxima de uso en Zona Libre Privada.

Vendrá definido por la aplicación de las limitaciones siguientes:

1. Altura máxima: 1 planta .
2. Parcela mínima edificable: 2.763,00 m<sup>2</sup>
3. Ocupación máxima sobre parcela edificable: 3%.
4. Edificabilidad máxima sobre parcela edificable: 0,03m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

1.2.2.-Intensidad máxima de uso en Zona Escolar (Equipamiento)

Vendrá dado por la aplicación de las limitaciones siguientes:

1. Altura máxima: 2 plantas ó 6,00 mts.
2. Parcela mínima edificable: 500,00 m<sup>2</sup>.
3. Ocupación máxima sobre parcela edificable: 50%.
4. Edificabilidad máxima sobre parcela edificable: 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

1.2.3.-Intensidad máxima de uso en Espacio Libre (Equipamiento).

Vendrá dado por la aplicación de las limitaciones siguientes:

1. Altura máxima: 3,00 mts (1 planta).
2. Parcela mínima edificable: 1.000 m<sup>2</sup>.
3. Ocupación máxima sobre parcela edificable: 3%.
4. Edificabilidad máxima sobre parcela edificable: 0,03/m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

### 1.3.--\_Condiciones estéticas.

Se estará a lo dispuesto en lo que a continuación se establece:

a) Altura libre de plantas: En planta baja la altura mínima será de 3,00mts. En planta de pisos la mínima será de 2,60mts..

b) Pendientes: La pendiente de cubiertas estará comprendida entre el 25% y 45% integrando sin excesivas rupturas elementos como casetas de ascensor de escalera, chimenea, etc.

c) Modulaciones de huecos: La distancia entre ejes de huecos puede oscilar entre 2,20 y 3,70mts. En planta baja el ancho máximo de huecos será 3/4 de la distancia entre ejes. La altura del dintel será la misma para ellos teniendo la relación alto/ancho un valor mínimo de 1,30. Podrá estudiarse unas dimensiones y proporciones distintas para huecos principales de acceso a portal o garaje.

En plantas de piso el ancho máximo de huecos será 2/3 de la distancia entre ejes. La altura del dintel será la misma para ellos teniendo la relación alto/ancho un valor mínimo de 1,40.

Podrán estudiarse modulacones alternativas a la expresada justificadamente en relación al entorno.

Los huecos serán rasgados hasta el suelo, permitiendose, cuando no practiquen a balcón, la existencia de antepecho calado metálico como el definido para balcones así como antepecho ciego del mismo material y tono que la carpintería y si continúa el material de fachada lo hará en un plano rehundido respecto de ésta.

Se prohíben los retranqueos que se

sitúen en un plano más profundo que el definido por la cara interior del cerramiento de fachada.

d) Fachadas: Se procurará la diferenciación en material o entonación entre edificaciones de una manzana. El material empleado podrá ser ladrillo visto y piedra sin pulir con las características de calidad y ejecución de los tradicionalmente empleados en el Casco Histórico, revocos o tratamientos superficiales análogos en tonos naturales térreos, ocres y grises, preferentemente claros, en acabado mate y sin texturas muy lisas.

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

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

e) Patios: Si son visibles desde espacios públicos o semipúblicos se seguirán los criterios sobre modulación y materiales que se especifican para las fachadas.

f) Cubiertas: Se acabarán preferentemente con teja cerámica curva y siempre que la forma, color y textura sean coherentes con el entorno pueden admitirse teja plana, tejas de hormigón y chapas lacadas o coloreadas en tonos análogos. Los canalones vistos serán metálicos así como las bajantes que en los 2mts. inferiores se realizarán de fundición o acero.

g) Buhardillas y lucernarios: Cuando puedan emplearse buhardillas por guardar relación con el entorno, deberán situarse según los ejes de modulación definidos.

El plano de cerramiento deberá retranquearse un mínimo de 0,75mts. desde el plano de fachada.

La cubierta será a tres aguas con pendiente entre 30º y 45º y del mismo material que la cubierta del edificio.

Podrán situarse lucernarios en el mismo plano que la cubierta y preferentemente según los ejes de modulación, exceptuándose el posible lucernario de escalera que podrá obedecer a un justificado diseño especial.

h) Aleros: El vuelo del alero es obligatorio produciéndose según la inclinación de cubierta o con el ligero quiebro "pecho paloma" que disminuya la pendiente.

i) Balcones: El vuelo máximo será de 0,40mts. y cuando dé a calles de anchura inferior a 6mts. el máximo será de 0,20mts.

La altura mínima admisible desde el nivel inferior del vuelo hasta el de la calle será de 3,00mts.

Las protecciones no serán macizas, realizándose según el tipo tradicional con elementos metálicos verticales de altura no inferior a 1,00mts. y separación comprendida entre 12 y 15cms., con piezas metálicas superior e inferior de remate, todo ello pintado en tonos oscuros mate.

El espesor máximo del frente de forjado será de 8cms. realizándose preferentemente según el modelo tradicional de bastidores metálicos y tablero o plementería cerámica.

Podrán justificadamente admitirse diseños específicos que aún ofreciendo en algún punto un grueso total mayor mediante la adición de motivos o molduras no superen sin embargo en los frentes y laterales la dimensión máxima establecida de 8cms.

j) Portales y portones: Deberán responder a un cuidado diseño y calidad material interpretando modelos tradicionales o mediante tipos sencillo a base de piezas de madera machihembrada pudiendo combinar con bastidores y elementos metálicos vistos y pintados en tonos oscuro mate.

k) Carpinterías: Serán de madera o perfil metálico lacado y para pintar en tonos oscuros.

El tipo y material de las persianas responderá al del resto de los elementos de fachada, pudiendo realizarse de librillo o tambor con listones de madera o en acabados de entonación adecuada mate.

l) Materiales y colores: La madera, si se emplea en su aspecto natural sin pintar, deberá ejecutarse con material de gran calidad y amplia sección.

La pintura será en tonos oscuros aunque cuando se practique sobre madera podrán emplearse, de acuerdo con el entorno, tonos claros o tostados. El acabado será mate.

La pintura de elementos metálicos se realizará en tonos oscuros próximos al color del hierro forjado, gris oscuro, negro, admitiéndose también verdes oscuros próximos al tinte natural del aceite de linaza así como colores más cálidos (rojizos) con entonación muy oscura. El acabado será mate.

1.4- Tipología de viviendas y relación con el edificio colindante.

Las viviendas que se proyecten, potenciarán la tipología de casas con Patio como establece la ordenanza que le es de aplicación al Polígono.

En el plano P 12-12, se muestra una tipología de viviendas con patio, que podría servir de pauta para la ordenación del conjunto.

La edificación a proyectar tendrá en cuenta la unión con la edificación existente en su borde N.O., previendo la no anulación del "torreón" con la nueva edificación.

2.-RESUMEN GENERAL DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS Y APROVECHAMIENTO RESULTANTE DEL POLIGONO DE ACUERDO CON LAS N.S.

Las Ordennanzas que regularán los usos y parametros constructivos del Poligono son las que a continuación se detallan.

ZONA RESIDENCIAL

PARCELA RESULTANTE.....	5.824,00 M <sup>2</sup>
OCUPACION MAXIMA .....	60 % (3.495,00 M <sup>2</sup> )
EDIFICABILIDAD MAXIMA .....	1,5 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (8.736,00 M <sup>2</sup> )
ALTURA MAXIMA .....	3 P. (B+DOS)
USO CARACTERISTICO .....	Vivienda.
USO POSIBLE .....	Ofic. Comer. Garaje etc.
DENSIDAD MAXIMA .....	100 VIV/Ha.
FONDO MAXIMO EDIFICABLE .....	26,00 MTS.
RETRANQUED .....	A LINEA DE CALLE.
TIPOLOGIA .....	MANZ. CERRADA (C)

ESPACIO LIBRE PRIVADO

PARCELA MINIMA .....	2.763,00M <sup>2</sup>
OCUPACION MAXIMA .....	3 % (83,00 M <sup>2</sup> )
EDIFICABILIDAD MAXIMA .....	0,03 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (83,00 M <sup>2</sup> )
ALTURA MAXIMA .....	3,00 m 6 1 pl.
USOS .....	COMERCIAL GRADO 1 Y 2 (KIDSCO).
RETRANQUEOS .....	3,00 A MEDIANERIAS
TIPOLOGIA .....	EDIFICACION ABIERTA.



EQUIPAMIENTO PUBLICO

ZONA ESCOLAR

PARCELA MINIMA .....	500,00 M <sup>2</sup>
OCUPACION MAXIMA .....	50 % (250,00 M <sup>2</sup> )
EDIFICABILIDAD MAXIMA .....	1,00 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (500,00 M <sup>2</sup> )
ALTURA MAXIMA .....	6,00 m ó 2 pl.
RETRANQUEO A MEDIANERIA .....	3,00 MTS.
"    A ESPACIO PUBLICO .....	> ó = 0,00 MTS.
TIPOLOGIA .....	EDIF. ABIERTA.
USO CARACTERISTICO .....	ESCOLAR.

ESPACIO LIBRE

PARCELA MINIMA .....	1.000 M <sup>2</sup>
OCUPACION MAXIMA .....	3 % (30,00 M <sup>2</sup> )
EDIFICABILIDAD MAXIMA .....	0,03 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup> (30,00 M <sup>2</sup> )
ALTURA MAXIMA .....	3,00 m ó 1 pl.
USOS .....	COMERCIAL GRADO 1 Y 2 (KIOSCO).
RETRANQUEOS .....	3,00 A MEDIANERIAS
RETRANQUEO A CALLES .....	> ó = 0,00 MTS.
TIPDLOGIA .....	EDIFICACION ABIERTA.

3.-CUADRO RESUMEN DE EDIFICACIONES

	M <sup>2</sup> DE SUELO	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS
ESPACIOS LIBRES (SI)	1.000,00	0.03	30,00
ZONA ESCOLAR	500,00	1,00	500,00
RESIDENCIAL	5.824,00	1,50	8.736,00
TOTAL M <sup>2</sup> EDIFICADOS .....			9.266,00 M <sup>2</sup>

$$\text{EDIFICABILIDAD MEDIA DEL POLIGONO} = \frac{9.266,00 \text{ M}^2}{7.324,00 \text{ M}^2} = 1,265 \text{ M}^2/\text{M}^2$$

4.-CUADRO COMPARATIVO DE LA ORDENANZA DE APLICACION Y LA RESULTANTE DEL P.E.R.I. DEL POLIGONO 4G.

	ZONA 2-612	P.E.R.I
PARCELA TOTAL .....	7.324,00 M <sup>2</sup>	7.324,00 M <sup>2</sup>
OCUPACION MAXIMA .....	60 %	52,30 %
EDIFICABILIDAD MAXIM .....	(4.394,00 M <sup>2</sup> ) 1,5 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	(3.831,00 M <sup>2</sup> ) 1,28 M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>
ALTURA MAXIMA .....	(10.986,00 M <sup>2</sup> ) 3 P. (8+DGS)	(9.413,00 M <sup>2</sup> ) 3 P. (8+DGS)
USD CARACTERISTICO .....	Vivienda	Vivienda
USO POSIBLE .....	Oficina, Comer. Garaje-Aparca.	Oficina, Comer. Garaje-Aparca.
DENSIDAD MAXIMA .....	100 VIV/Ha.	100 VIV/Ha.
FONDO MAXIMO EDIFICABLE (RES.) .....	-----	26,00 MTS.
FONDO MAXIMO EDIFICABLE (ESC.) .....	-----	21,00 MTS.

Los datos con los que se han realizado el cuadro general de aprovechamiento, son los correspondientes a la superficie inicial del solar (7.324 m<sup>2</sup>), aun cuando existe como puede verse en el plano de Alineaciones y Rasantes, una cesión de 102,60 m<sup>2</sup> en la fachada que dá a Carretera de Pastrana; siendo por tanto esta superficie, utilizable a efectos de calculo de superficie total construida y ocupación máxima.