



4.1.1. AMBITO: 12-MIX (redacción modificada).

**ALCALÁ DE HENARES. P. PARCIAL DEL SECTOR 103 "LA RINCONADA"**  
**FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES.**

**AMBITO: 12 MIX**

CÓDIGO DE APLICACIÓN: M-MIX-03-04-05-II  
TIPO DE SUELO: M-EDIFICABLE DE USO LUCRATIVO Y DOMINIO PRIVADO.  
USO GLOBAL: MIX-MIXTO DE VIVIENDA Y COMERCIAL.  
CLAVE DE APLICACIÓN: 03-04-05- CONDOMINIO-COLECTIVA INTENSIVA-COMERCIAL  
MODALIDAD DE ACTUACIÓN: II-REMITIDA A REDACCIÓN ESTUDIO DE DETALLE.

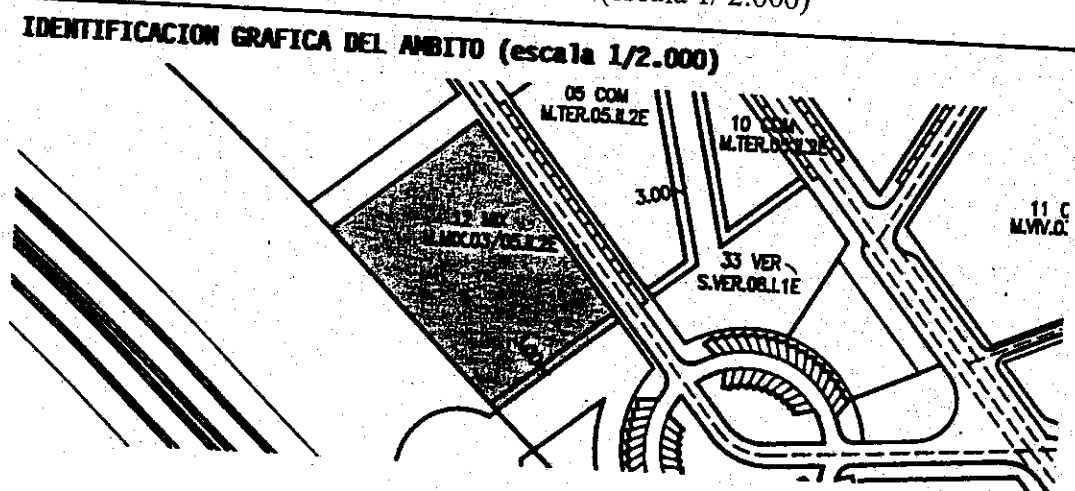
PARÁMETROS REGULADORES DE LA EDIFICACIÓN.

Serán los definidos en el cuadro resumen de magnitudes urbanísticas (anexo nº 1) y en las claves de aplicación (capítulo 2 de las ordenanzas reguladoras).

CONDICIONES PARTICULARES DE DISEÑO.

El estudio de detalle deberá referirse como mínimo al ámbito completo.  
La clave de aplicación 03-CONDOMINIO podrá sustituirse total o parcialmente por la 01 y 02 VIVIENDA ADOSADA Y EXENTA, siempre que no se superen las magnitudes urbanísticas máximas del ámbito (m<sup>2</sup> edificables y nº de viviendas). Los m<sup>2</sup> edificables y nº de viviendas que aparecen en el cuadro resumen de magnitudes urbanísticas son máximos respecto al uso residencial, en cambio los m<sup>2</sup> edificables comerciales son los mínimos, pudiendo edificarse todo el ámbito con este uso.  
Se situará la edificación colindante a la plaza, ocupando todo el frente que da a éste y con un fondo de 20 m. y una altura que oscila entre los 12 mts y los 14 mts. La planta baja estará provista de soportales que den a la plaza, retranqueándose a tal efecto el frente de dicha planta 3,00 m. en los frentes indicados en el gráfico de esta ficha, quedando esta zona para uso público. Solo podrá aplicarse la clave 04 a esta edificación.

IDENTIFICACIÓN GRÁFICA DEL ÁMBITO: (escala 1/2.000)



ALCALA DE HENARES. P. PARCIAL DEL SECTOR 103 "LA RINCONADA"  
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES.

AMBITO: 12 MIX.



REGULACIÓN DE USOS.

El uso característico de este ámbito es el Residencial. Dicho uso admite las compatibilidades con otros usos que se expresan a continuación, dentro de las limitaciones expuestas en cada caso:

- a) **Automóvil.** Compatible en todos sus grupos en situación bajo rasante y planta baja, debiendo en cualquier caso garantizar 1,5 plazas por vivienda 01 plaza por cada 50 m2 cubiertos de comercial dentro del ámbito.
- b) **Residencial.** Característico en grupo I para la clave 03 y en grupo II para las claves 01 y 02.
- c) **Comercial.** Característico en todos sus grupos.
- d) **Oficinas.** Compatible en sus dos grupos en edificación; el grupo II si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular. Prohibido en los demás casos.
- e) **Hostelería.** Compatible el grupo II en situación de planta baja y primera vinculada a esta y grupo III.
- f) **Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.** Compatible el grupo I. Prohibido en resto de edificación.
- g) **Educativo.** Compatible en el grupo I y IV en situación de planta baja..
- h) **Sanitario-asistencial.** Compatible el grupo I, si se trata de consulta aneja a la vivienda del titular.
- j) **Religioso.** Compatible en todos sus grupos en situación de edificio exclusivo.
- k) **Deportivo.** Compatible el grupo I, para uso exclusivo de los residentes de la parcela: Compatible al grupo I en situación de planta baja y en edificio exclusivo.
- l) **Espacios libres y zonas verdes.** Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- m) **Infraestructuras y servicios públicos.** Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- n) **Red via.** Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

Alcalá de Henares, 16 de noviembre de 2004  
Arquitecto, Miguel Rosado Gámir.

