

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL

POLIGONO 2-C DE ALCALA DE HENARES

ORDENANZAS REGULADORAS
=====

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESION PLENARIA DE FECHA
16 de Mayo de 1987
El Secretario General,

I N D I C E

Pág.

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO 1. GENERALIDADES	1
Art. 1.1. Naturaleza	1
Art. 1.2. Ambito de aplicación	1
Art. 1.3. Vigencia	1
Art. 1.4. Publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad ..	2
Art. 1.5. Documentos	2
Art. 1.6. Vinculación del PERI a las NN.SS.	3
CAPITULO 2. NORMAS PARTICULARES	4
Art. 2.1. Generalidades	4
2.1.1. Tipos de Ordenanza	4
Art. 2.2. Condiciones de actuación	4
2.2.1. Actuaciones características, necesarias, posibles y prohibidas	4
2.2.2. Obligaciones de los propietarios en suelo urbano	5
Art. 2.3. Condiciones del suelo	6
2.3.1. Normas sobre parcelación	6
2.3.2. Usos	7
2.3.3. Alineaciones y rasantes	8
Art. 2.4. Ordenanza de conservación	8
2.4.1. Ambito de aplicación	8
2.4.2. Grado 4º. Edificios de interés ambiental	8

	Pág.
2.4.3. Grado 5º. Edificios con elementos de interés	10
Art. 2.5. Ordenanza de Renovación y Nueva Edificación:	
Ensanche residencial	11
2.5.1. Condiciones de uso	11
2.5.2. Clasificación	14
2.5.3. Edificabilidad	14
2.5.4. Altura máxima y fondo edificable	14
2.5.5. Ocupación	15
2.5.6. Cambios de alineación	15
2.5.7. Aplicación del régimen de transferen- cias de aprovechamiento	15
2.5.8. Condiciones estéticas	18
Art. 2.6. Ordenanza de Renovación y Nueva Edificación:	
Especial	26
2.6.1. Condiciones de uso	26
2.6.2. Intensidad máxima de uso	28
2.6.3. Aplicación del régimen de transferen- cias de aprovechamiento	28
2.6.4. Condiciones estéticas	29
Art. 2.7. Ordenanza de Renovación y Nueva Edificación:	
Libre	30
2.7.1. Condiciones de uso	30
2.7.2. Clasificación	31
2.7.3. Intensidad máxima de uso	31
2.7.4. Condiciones estéticas	31

	Pág.
Art. 2.8. Ordenanza de Reforma	31
2.8.1. Ambito de aplicación	31
2.8.2. Obras permitidas	32
2.8.3. Edificios con exceso de volumen	32
Art. 2.9. Edificios fuera de Ordenación	33

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL POLIGONO 2-C

DE ALCALA DE HENARES, MADRID.

ORDENANZAS REGULADORAS

CAPITULO 1. GENERALIDADES

Art. 1.1. Naturaleza

Las presentes Ordenanzas constituyen un documento del Plan Especial de Reforma Interior del Polígono 2-C (Alcalá de Henares), con el contenido y alcance previstos en la vigente Ley del Suelo y reglamentos que la desarrollan.

Art. 1.2. Ambito de aplicación.

Las Ordenanzas se circunscriben al ámbito territorial definido en el apartado 2. de la Memoria - del mencionado PERI.

Art. 1.3. Vigencia

El Plan Especial entra en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva. Su vigencia es indefinida, si bien puede ser revisado o modificado conforme a Ley y, en cualquier caso, quedará sometido a lo que en el futuro se establezca para el polígono en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

Art. 1.4. Publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad

El Plan Especial del Polígono 2-C constituye un documento cuya publicidad se atenderá a lo establecido, para el caso, en el Título VI del Reglamento de Planeamiento de la vigente Ley del Suelo.

La ejecutoriedad y obligatoriedad del Plan se atenderá a lo establecido, para el caso, en el Capítulo III de la vigente Ley del Suelo.

Art. 1.5. Documentos

La documentación que integra el Plan Especial es la siguiente:

- MEMORIA Y ANEJOS DE LA INFORMACION
- PLANOS DE INFORMACION
- MEMORIA DE LA ORDENACION
- PLANOS DE ORDENACION
- ORDENANZAS REGULADORAS
- GESTION, ETAPAS Y ESTIMACION ECONOMICA

Los Planos de Ordenación y las Ordenanzas Reguladoras prevalecen sobre el resto de los documentos del Plan.

Art. 1.6. Vinculación del PERI a las Normas Subsidiarias

Para todo lo no precisado en el presente PERI (Terminología, desarrollo del planeamiento, condiciones para la actuación urbanística, condiciones del suelo, normas comunes de diseño y calidad, etc.) - regirá lo establecido en los apartados correspondientes de las vigentes Normas Subsidiarias.

CAPITULO 2. NORMAS PARTICULARES

Art. 2.1. Generalidades

2.1.1. Tipos de Ordenanzas

a) Ordenanza de Conservación:

Esta Ordenanza tiene como finalidad el mantenimiento de las características arquitectónicas de los edificios catalogados dentro del Polígono y que se recogen en el Plano - correspondiente.

b) Ordenanza de Renovación y Nueva Edificación:

Las redactadas para regular las condiciones que deben reunir estas actuaciones.

c) Ordenanza de Reforma:

Permiten la subsistencia de edificios y usos actuales dentro del ámbito de la Ordenanza de Renovación, en tanto no se aplique ésta.

Art. 2.2. Condiciones de actuación.

2.2.1. Actuaciones características, necesarias, posibles y prohibidas.

a) Características:

Las de ocupación y uso de la edificación, - cuando ésta existe, y las de ejecución de - la edificación cuando ésta no existe.

La situación fuera de ordenación se produce

cuando existan usos contradictorios con los permitidos, así como cuando la edificación existente no cumpla las condiciones de volumen, altura y ocupación que se establecen - en el presente Plan.

b) Necesarias: Las que haya que realizar para convertir las "situaciones deficientes" en "situaciones normales", con arreglo a lo establecido por los Arts. 1.7. y 6.1. de - las Normas Subsidiarias.

c) Posibles: Las reparcelaciones de carác-ter voluntario, en función del régimen de - transferencias de aprovechamiento, cuando - éste es aplicable. Las de sustitución de - edificios, cuando no existan normas que lo impidan. La utilización temporal para usos que no requieran edificación de terrenos libres de la misma y solares.

d) Prohibidas: Las no permitidas expresamen-te por aplicación de lo establecido en las NN.SS. o en la legislación correspondiente.

2.2.2. Obligaciones de los propietarios en suelo - urbano:

a) Serán las establecidas en el Art. 3.5. - (en relación con el 3.6.) de las Normas Subsidiarias.

b) Para que un terreno sin edificar pueda ser edificado, deberá reunir las condiciones de solar que establece el Art. 82 de la Ley del Suelo, cumpliendo las normas mínimas que se establecen en las NN.SS. a tal efecto en su capítulo 5º.

c) El suelo urbano insuficientemente urbanizado sólo podrá edificarse cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en las condiciones fijadas por los artículos 39-41 del Reglamento de Gestión.

Art. 2.3. Condiciones del suelo

2.3.1. Normas sobre parcelación.

a) Tendrán la consideración de parcela mínima, a los efectos del Art. 95 de la Ley del Suelo, las actualmente existentes, según el Parcelario Catastral actual.

b) En el presente PERI se prevén las siguientes excepciones a esta regla:

1. Los terrenos en desarrollo del Plan pasan de uso privado a público (retranqueos de alineación).

2. Aquellos en que sea aconsejable para conseguir una mayor adecuación del terreno co-

mo soporte de la edificación que se proyecta, siempre dentro de los aprovechamientos previstos en el PERI.

A este respecto el presente Plan indica algunas unidades que podrían ser objeto de reparcelación sin perjuicio de que durante la vigencia del mismo se estime conveniente la reparcelación de otras unidades.

c) Toda propuesta de reparcelación debería ir suficientemente justificada, indicando:

- Su necesidad en aras de una mayor racionalidad en el uso del suelo y de la edificación.
- Su estricta sujeción a las determinaciones del Plan de la edificación que se proyecta.
- Que la parcelación resultante no implica un incremento del aprovechamiento máximo - que corresponde a la parcelación actual.

2.3.2. Usos.

Los usos globales y pormenorizados, sus categorías, situaciones y proporciones máxima y mínimas, admisibles y prohibidas, son los establecidos para la zona en las vigentes - NN.SS.

2.3.3. Alineaciones y rasantes.

Son las establecidas en el plano correspondiente.

Art. 2.4. Ordenanza de conservación.

2.4.1. Ambito de aplicación:

Los edificios catalogados en el Polígono (indicados en Plano) estarán sometidos según su grado, a la ordenanza de conservación - que les corresponda, y atendiendo a lo establecido en las NN.SS.

2.4.2. Grado 4º: Edificios de interés ambiental.

2.4.2.1. En los ámbitos sujetos a estas Ordenanzas, deberán mantenerse los valores por los cuales se han catalogado en este grado. Deberán conservarse, consolidarse y restaurarse las fachadas y elementos interiores de interés.

2.4.2.2. Se podrá admitir la sustitución de estos edificios por otros siempre que supondan una notable mejora en la escena urbana, se garantice la conservación de los elementos a los que se refiere el párrafo anterior, no se superen la ocupación, superficie construída, altura y el volumen del edificio actual, se mantengan como mínimo

los espacios libres correspondientes y se realice de forma integrada con su entorno.

2.4.2.3. Condiciones de uso:

Se consideran posibles los usos así señalados en la ordenanza de Renovación para el Polígono, si bien en el caso de que se pretenda actuar en edificios cuyos usos actuales no estén mal adaptados según el Catálogo, el cambio de uso deberá ser justificado y podrá ser denegado en el caso de que la solicitud carezca de una justificación adecuada. Serán prohibidos los restantes.

2.4.2.4. Cuando se trate de recuperar justificadamente cuerpos, partes o elementos del edificio o conjunto anteriormente existentes podrá redactarse un Estudio de Detalle - acompañado de la debida documentación histórica que justifique la propuesta y garantizando la conservación de los valores catalogados. La edificabilidad máxima sobre parcela edificable en cualquier caso - será de 1,5 m²/m².

Se podrá asimismo contemplar el adecuado remate de partes o elementos de edificaciones que tengan la edificabilidad anteriormente expresada consumida, sin permi-

tirse con ello adición de nuevos cuerpos ni sobrepasar la altura máxima.

2.4.3. Grado 5º: Edificios con elementos de interés

2.4.3.1. En los ámbitos sujetos a esta Ordenanza - deberán conservarse, consolidarse y restaurarse aquellos elementos de interés, de fachada o interiores, genuinos de la edificación.

2.4.3.2. Se podrá admitir la sustitución de estos edificios por otros siempre que se conserven los elementos a los que se refiere el párrafo anterior. En este caso se sujetarán a las condiciones establecidas en el apartado 2.4.2.2.

2.4.3.3. Los usos se regularán de la misma manera que en el apartado 2.4.2.3. de las presentes Ordenanzas.

2.4.3.4. La recuperación de cuerpos, partes o elementos del edificio o conjunto anteriormente existente se regulará según el apartado 2.4.2.4. anterior sustituyendo la redacción de un Estudio de Detalle por la de un Anteproyecto de Ordenación y Volúmenes cuya autorización no supone el otorgamiento de licencia de obras.

Así, en el edificio catalogado en las NN.

SS. con el número de referencia 0.5.65 - (Casa en calle Teniente Ruiz 1 c/v Avda. de Guadalajara, parcela 106) y el edificio incorporado por el Plan Especial al catálogo (Casa en Avda. de Guadalajara, parcela 126) se podrá ampliar la altura hasta tres plantas, con objeto de disminuir el efecto negativo de las medianerías colindantes, hasta consumir la edificabilidad máxima. Esta actuación deberá realizarse en una línea de respeto a la arquitectura soporte.

Art. 2.5. Ordenanza de Renovación y Nueva Edificación: Ensanche Residencial.

2.5.1. Condiciones de usos.

Son las siguientes de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 4º Sección 2ª de las Normas Subsidiarias:

a) Se admiten los siguientes usos pormenorizados, en las categorías, modalidades y situaciones que se definen:

1) Vivienda: En categorías 1ª, 2ª y 3ª. Este uso habrá de representar como mínimo el 50% del total de la manzana, medido en metros cuadrados 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 en situación 2ª y 3ª; y categoría 4ª, en situación 3ª y 4ª. La proporción entre los metros cuadrados edificados destinados a este uso y los restantes, dentro de una manzana, no será superior al 10%.

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. La proporción entre los metros cuadrados edificados destinados a este uso en situación 4ª y los restantes, dentro de una manzana, no será superior al 1%.

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

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

7) Espectáculos: 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, cate-

goría 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; y categoría 4ª, situación 3ª.

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

b) Se prohíben los restantes usos pormenorizados no permitidos según la lista del párrafo a).

c) En edificios de vivienda:

- En planta baja se podrán situar locales comerciales y oficinas.

- En planta primera se podrán situar locales comerciales ligados a planta baja y oficinas.
- En planta segunda y siguientes sólo se admitirá el uso de vivienda.

2.5.2. Clasificación.

La ordenanza de renovación para el Polígono 2-C sólo establece un grado (1º).

2.5.3. Edificabilidad.

En general la edificabilidad viene dada por la aplicación de un fondo edificable de 14 mts. y una altura de tres plantas sobre la parcela primitiva y siempre que respete la ocupación máxima del 80%. En parcelas inferiores a 100 m² se ha previsto la ocupación del 100%.

En aquellas parcelas que resulten perjudicadas por aplicación de lo anterior (parcelas grandes) la edificabilidad máxima será de 1,5 m²/m² con una ocupación máxima del 60%.

2.5.4. Altura máxima y fondo edificable.

Serán los indicados en el Cuadro de Volúmenes Edificados, así como en los planos de Alturas y Alineaciones. Estas alturas y fondos se han obtenido por redistribución de los volúmenes resultantes de la aplicación

de la edificabilidad según lo expresado en 2.5.3. por los que los fondos edificables que se indican en dichos cuadros podrán sufrir variaciones para ajustar el aprovechamiento a las dimensiones reales de cada solar.

2.5.5. Ocupación.

La ocupación máxima será del 80%, salvo en parcelas inferiores a 100 m², que podrá ser del 100% siempre que se cumplan las normas de Diseño y Calidad exigibles a la edificación.

En los casos en que se ha aplicado una edificabilidad de 1,5 m²/m², la ocupación máxima es del 60%.

2.5.6. Cambios de alineación.

Serán los establecidos, en cada caso, tanto en los Planos, como en el cuadro de volúmenes detallado por parcelas.

2.5.7. Aplicación del régimen de Transferencias de Aprovechamiento.

a) Será de aplicación posible el régimen de Transferencias de Aprovechamiento, en desarrollo del art. 4.17 de las Normas Urbanísticas vigentes, exclusivamente en las

parcelas señaladas en el plano nº 3 de Alturas, con cuatro a cinco plantas de altura - máxima.

b) Estas parcelas de destino del régimen de T.A.U. solamente podrán recibir aprovechamiento, cuando el terreno de origen que se ceda (cuyo aprovechamiento se transfiere) - esté situado en el mismo ámbito, es decir, el Polígono 2-C.

c) En las parcelas o unidades de actuación señaladas en el plano nº 3 citado, y cuando no se aplique el T.A.U., el exceso de altura sobre las tres plantas, no producirá incremento del aprovechamiento correspondiente a cada parcela primitiva, en la configuración determinado por el Plan para dichas parcelas a unidades de Actuación.

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

Valor unitario de 1,5 m²/m² sobre parcela edificable primitiva, en los casos de aplicación de esta Ordenanza de acuerdo con el art. 2.5.3.

Altura máxima 4 plantas-Fondo máximo edificable 10,50 m.

Altura máxima 5 plantas-Fondo máximo edificable 8,50 m.

d) En los mismos casos y por aplicación del T.A.U., el aprovechamiento máximo vendrá de terminado por los siguientes parámetros:

Valor unitario de 2 m²/m² sobre parcela edificable primitiva, en los casos de aplicación de la edificabilidad de 1,5 m²/m² según el art. 2.5.3.

Altura máxima 4 plantas-Fondo máximo edificable 14 m.

Altura máxima 5 plantas-Fondo máximo edificable 14 m.

e) El incremento de aprovechamiento que se produce por aplicación del régimen T.A.U., únicamente será posible cuando se ceda el aprovechamiento equivalente y los terrenos y edificaciones en su caso de origen por alguno de los siguientes procedimientos:

Gestión directa a través del sistema de Compensación o Cooperación con o sin reparcelación del terreno de destino.

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, situados en el Polígono 2-C.

A estos efectos se fija el valor unitario del metro cuadrado edificable por aplicación del régimen del T.A.U., en los siguientes parámetros: 5.000 pts/m² construido.

Para un valor medio del índice a efectos del impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de 6.500 pts/m² terreno.

La mayor o menor cuantía del metro cuadrado edificable, en función de cada calle considerada, se obtendrá multiplicando el valor unitario por el cociente entre el índice de la calle considerada para el bienio 1988-89 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.

2.5.8. Condiciones estéticas.

Sin perjuicio de la Norma General Estética (art. 5.35 de las NN.SS.) ni de las Normas de Protección de la D.G. de Bellas Artes, serán de aplicación las siguientes condiciones:

a) Composición Volumétrica.

En edificios de uso residencial que supongan actuaciones en longitudes de fachada -

superiores a los que tradicionalmente se dan en el Polígono deberán estudiarse cuidadosamente cambios o rupturas de la composición y escala del edificio de manera que sin perder la unidad de actuación ésta que de referenciada al proceso de edificación tradicional del Casco Histórico realizada por adición de unidades diferenciadas.

b) Altura libre de plantas.

En planta baja estará comprendida entre 3 y 3,50 metros.

En planta de pisos la mínima será de 2,60 metros. En todo caso se justificará la altura en relación con la escala y proporciones de los edificios del entorno.

c) 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.

d) Modulaciones de huecos.

La distancia entre ejes de huecos puede oscilar entre 2,20 y 3,70 mts. En planta baja el ancho máximo será $\frac{3}{4}$ 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 modulaciones alternativas a la expresada justificadamente en relación al entorno.

Los huecos serán rasgados hasta el suelo, permitiéndose, 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 re hundido 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 fa chada.

e) Fachadas.

Se procurará la diferenciación en material o entonación entre edificaciones de una - manzana. El material empleado podrá ser la drillo visto y piedra sin pulir con las ca

racterísticas de calidad y ejecución de los tradicionalmente empleados en el Casco Histórico, revocos o tratamientos superficiales análogos en tonos naturales térreos, - ocre y grises, preferentemente claros, en acabado mate y sin texturas muy lisas. No se permiten los colores blanco, primarios - crudos, entonaciones azuladas ni anaranjados con mayor tono que el salmón natural. - Las jambas de huecos podrán matizarse en tonos más claros que el de fachada. Las molduras que se ejecuten como orlas del hueco de balcones no sobresaldrán más de 6 cms., ni tendrán un ancho mayor de 20 cms.

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

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

f) Parios.

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

g) Cubiertas.

Se acabarán preferentemente con teja cerámica

ca curva y siempre que la forma, color -
textura sean coherentes con el entorno pue-
den admitirse teja plana, tejas de hormi-
gón y fibrocementos en tonos térreos y ro-
jizos así como chapas lacadas o coloreadas
en tonos análogos.

Se prohíben las pizarras azules y grises,
los bituminosos continuos y por piezas aná-
logas a las pizarras así como chapas y fi-
brocementos no coloreados.

Los canalones vistos serán metálicos así -
como las bajantes que en los 2 mts. infe-
riores se realizarán en fundición o acero.

h) Buhardillas y lucernarios.

Cuando puedan emplearse buhardillas por -
guardar relación con el entorno, deberán -
situarse según los ejes de modulación defi-
nidos.

El plano de cerramiento deberá retranquear-
se un mínimo de 0,75 mts. desde el plano -
de fachada. Las dimensiones óptimas serán
de anchura 1,00 mts. entre ejes de cerra-
miento lateral y altura de 1,40 mts. desde
la cubierta del edificio hasta el arranque
de la de buhardilla.

El grueso aparente del cerramiento lateral
no será superior a 15 cms. con idéntico -
acabado al de fachada.

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

Podrán situarse lucernarios en el mismo - plano que la cubierta y preferentemente se gún 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 según la inclinación de cubierta o - con el ligero quiebro que disminuyendo la pendiente en ese tramo se realizaba tradicionalmente.

Se prohíbe el vuelo del forjado horizontal para constituir el alero, debiendo realizarse con veracidad constructiva en un plano superior al del forjado y mediante elementos sustentantes de madera, metálicos - para pintar o molduras corridas de piedra, ladrillo o material tratado como la fachada.

j) Balcones.

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

La altura mínima admisible, desde el nivel inferior del vuelo hasta el de la calle será de 3,50 mts.

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

El espesor máximo del frente de forjado será de 8 cms. 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 8 cms.

k) Portales y portones.

Deberán responder a un cuidado diseño y calidad material interpretando modelos tradicionales o mediante tipos sencillos a base de piezas de madera machihembrada pudiendo combinar con bastidores y elementos metálicos vistos y pintados en tonos oscuros mate.

1) 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.

m) 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 también 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. Se prohíben el color blanco, azulados, colores primarios y crudos, los brillos y utilización de anodizados o tratamientos análogos.

Art. 2.6. Ordenanza de Renovación y Nueva Edificación: Especial.

2.6.1. Condiciones de uso.

a) Se admiten los siguientes usos pormenorizados, según los grados pertenecientes a esta zona que se indican, en las categorías y situaciones que se definen:

1.- Vivienda: Exclusivamente como complementaria del uso principal del edificio, para su servicio, y destinada a los directivos o guarda que tengan necesariamente que residir en él para el correcto funcionamiento del mismo.

2.- Comercial: En categoría 1ª, situación 2ª.

3.- Oficinas: Exclusivamente para servicios públicos y administración de la actividad desarrollada, en las categorías 2ª, 3ª y 4ª, situación 3ª.

4.- Garaje-aparcamiento: En categoría 1ª, situación 1ª; categorías 2ª, 3ª y 4ª, situación 2ª, 3ª y 5ª.

5.- Hotelero: Exclusivamente destinado a Residencia de Estudiantes o Colegios Mayores, residencias de ancianos o similares que sean o estén directamente ligadas al

servicio público. En categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª, situación 2ª.

6.- Espectáculos: Categorías 1ª, 2ª y 3ª, situación 2ª y 3ª.

7.- Reunión y recreo: Categoría 1ª y 2ª, - situación 2ª y 3ª; categoría 4ª, situación 4ª; categoría 3ª, situación 2ª.

8.- Religioso: Categoría 1ª, situación 2ª; categoría 2ª, situación 2ª y 3ª; categoría 3ª, situación 3ª.

9.- Cultural: Categoría 1ª, situación 2ª; categoría 2ª, situación 2ª y 3ª; categoría 3ª, situación 2ª y 3ª.

10.- Deportivo: Categoría 1ª, situación 2ª y 3ª; categoría 2ª, situación 3ª.

11.- Sanitario: Categoría 1ª y 2ª, situación 2ª y 3ª; categorías 3ª y 4ª, situación 2ª y 3ª; categoría 5ª, situación 3ª.

12.- Otros Servicios Públicos: Categorías - 1ª y 3ª, situación 2ª y 3ª.

b) Se prohíben los restantes usos pormenori- zados, no permitidos según la lista del pá- rrafo a).

c) En el caso de que se pretenda transformar el uso actual de los edificios actuales su

jetos a esta Ordenanza por otros de los permitidos según la lista anterior, la solicitud de licencia o autorización habrá de justificar la conveniencia de dicha transformación, pudiéndose denegar la autorización - por el Ayuntamiento en el caso de que no estuviese suficientemente justificada.

2.6.2. Intensidad máxima de uso:

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

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

2.6.3. Aplicación del régimen de transferencias de aprovechamiento:

a) A efectos de la aplicación del régimen - de transferencias de aprovechamiento definido en el capítulo 4º de las Normas Subsidiarias, los terrenos sujetos a esta Ordenanza podrán transferir su aprovechamiento potencial máximo cuando reúnan las condiciones - estipuladas en los arts. 4.17, 4.18 y 4.19 de las NN.SS. si ceden al Ayuntamiento el - suelo y el aprovechamiento o edificio destinado a equipamiento.

b) El aprovechamiento potencial máximo mediante transferencia vendrá dado por la aplicación de una edificabilidad máxima suplementaria de 0,25 m²/m², manteniendo las restantes condiciones establecidas en 2.6.1.

2.6.4. Condiciones estéticas.

a) Elementos singulares.

Se permitirá la superación de la altura máxima establecida en el apartado 2.6.2. para elementos singulares no habitables que por su carácter técnico, funcional o simbólico queden debidamente justificados.

b) Ordenación general.

Se evitarán muy especialmente las ordenaciones de este tipo de edificaciones en su parcela como unidades aisladas sin referencia con la tipología urbana del entorno, tratando de asociarlas al mismo en una ordenación de conjunto coherente que también evitará el fraccionamiento de los espacios libres intermedios.

c) Materiales y cubiertas.

Serán de aplicación las condiciones, establecidas en 2.5.8., sobre Alturas, Pendientes, Fachadas, Patios, Cubiertas, Aleros, Portales, Carpintería, Materiales y Colores,

estudiándose de manera específica los de Composición Volumétrica, Modulaciones, Buhardillas y Lucernarios, así como balcones en función de las características especiales de este tipo de edificaciones.

Art. 2.7. Ordenanza de Renovación y Nueva Edificación: Libre

2.7.1. Condiciones de uso:

a) Se admiten los siguientes usos pormenorizados, en los grados que se especifican y en las categorías y situaciones que se definen:

1.- Comercial: kioskos.

2.- Garaje-aparcamiento: Categorías 2ª y 3ª, situación 5ª.

3.- Reunión y recreo: Categoría 4ª, situación 4ª.

4.- Cultural: Categoría 3ª al aire libre.

5.- Deportivo: Categoría 1ª al aire libre.

6.- Otros servicios públicos: Categoría 1ª, situación 4ª.

b) Se prohíben los restantes usos pormenorizados no permitidos según la lista del párrafo a).

2.7.2. Clasificación:

Se define un solo grado: 1º (zona libre pública).

2.7.3. Intensidad máxima de uso:

a) Grado 1º: Vendrá dado 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.

2.7.4. Condiciones estéticas:

Las construcciones en zonas libres deberán - responder al concepto de "pabellón" siendo - admisibles las formas constructivas tradicionales, así como soluciones ligeras de vidrio y metral pintado o similares.

Serán de aplicación las condiciones sobre materiales y cubiertas del apartado 2.5.8.

Art. 2.8. Ordenanza de Reforma

2.8.1. Ambito de aplicación:

Comprende a todos los edificios no catalogados del Polígono 2-C y que no estén declarados como "Fuera de Ordenación" por el presente PERI, es decir, a todos los edificios so-

metidos a la Ordenanza de Renovación en tanto no se produce ésta.

2.8.2. Obras permitidas:

Restauración, Conservación, reparación, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras exteriores siempre que se respeten las calidades ambientales de la zona de acuerdo a las Condiciones estéticas establecidas en 2.5.8.

Todo cambio de uso estará suficientemente justificado y siempre dentro de lo establecido para los mismos en la Ordenanza de Renovación 2.5.1. Condiciones de Uso.

2.8.3. Edificios con exceso de volumen:

Todos los solares ocupados actualmente por edificios cuya altura, volumen y ocupación excede a los máximos establecidos, tanto en las NN.SS. como en este PERI, para el Polígono, quedarán, en el caso de producirse la desaparición de tales edificios, sujetos a la Ordenanza de Renovación, art. 2.5. debiéndose agotar el límite de 5 plantas, con fines estéticos y sin superar la edificabilidad y ocupación máximas permitidas, salvo que sea de aplicación lo establecido en 2.5.7. (Transferencias de Aprovechamiento).

Art. 2.9. Edificios fuera de Ordenación.

Se trata de aquellos que por afectar al sistema de espacios libres previstos en el Planeamiento se - consideran fuera de ordenanza hasta su desaparición.

Sólo podrán realizarse, en tales edificios, obras de conservación y reparación.

Estos edificios están indicados tanto en plano como en el Cuadro de Volúmenes Edificados.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL POLIGONO 2-C
DE ALCALA DE HENARES (MADRID)

ORDENANZAS

CUADRO DE VOLUMENES EDIFICADOS

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL POLIGONO 2-C
DE ALCALA DE HENARES (MADRID).

CUADRO DE VOLUMENES EDIFICADOS

Nota preliminar:

Todas las alturas superiores a tres plantas, que figuran en los cuadros siguientes, se deben a razones estéticas (corrección del impacto negativo de medianerías, homogeneización con la altura media de un tramo de calle, etc) sin que ello suponga aumento de la edificabilidad permitida, salvo cuando sea de aplicación el régimen de transferencia de aprovechamiento.

Los fondos edificables se han obtenido a partir de la edificabilidad permitida (dados el nº de plantas y las dimensiones del solar medidas sobre plano) por lo que dichos fondos tienen un valor orientativo pudiendo verse alterados en función de las dimensiones reales de cada solar.

MANZANA	PARCELA N°	SUPERF. m ² .	N° PLANTAS	FONDO EDIFICABLE	RETRANQUEOS DE FACHADA CAMBIOS DE ALINEACION	OTRAS	ESPECIFICACIONES
A	1	693				NUEVA (E.V.)	
	2	779				NUEVA (E.V.)	
	3	383				NUEVA (E.V.)	
	4	208				NUEVA (E.V.)	
	5	208				NUEVA (E.V.)	
B	6	216	IV	10,5 m.	2,5 m.	Actualmente: Fuera de Ordenación (1)	
	7	212	IV	10,5 m.	2,5 m.	Actualmente: Fuera de Ordenación (1)	
	8	206	IV	10,5 m.	2,5 m.	Actualmente: Fuera de Ordenación (1)	
	9	210	IV	10,5 m.	2,5 m.	Actualmente: Fuera de Ordenación (1)	
	10	442				NUEVA (E.V.)	

(1) Fuera de Ordenación: art. 2.9 Ordenanzas
(E.V.) Exceso de volumen: art. 2.8.3 Ordenanzas

MANZANA	PARCELA Nº	SUPERF. m ² .	Nº PLANTAS	FONDO EDIFICABLE	RETRANQUEOS DE FACHADA CAMBIOS DE ALINEACION	OTRAS ESPECIFICACIONES
B	11	150	V (2)	Ocupación total	2,5 m. a C/ Divino Figueroa	Chaflán de esquina de 2,5 m. Actualmente: Fuera de Ordenación (1)
	12	238	REPARCELACION III/IV	9 m. a calle Azucena con cuerpo de 4ª planta de 9x9 m. Variable de 9 a 7 m. en la calle Padre Francisco.		
	13	97				Actualmente: Fuera de Ordenación (1)
	14	36				
	15	90				Actualmente: Fuera de Ordenación (1)
	16	157				
	17	161				
	18	342				NUEVA (E.V.)
	19	337				NUEVA (E.V.)
	20	206				NUEVA (E.V.)

(1) Fuera de Ordenación : art. 2.9 Ordenanzas

(2) Sólo se podrían hacer las plantas 4ª y 5ª por transferencia de aprovechamiento de la parcela 25.

(E.V.) Exceso de volúmen: art. 2.8.3 Ordenanzas

MANZANA	PARCELA Nº	SUPERF. m ² .	Nº PLANTAS	FONDO EDIFICABLE	RETRANQUEOS DE FACHADA CAMBIOS DE ALINEACION	OTRAS ESPECIFICACIONES
C	21	1400				NUEVA (E.V.)
	22	357	IV	10,5 m.	7 m. a C/ Tte. Ruiz	Pérgola o elemento decorativo en ático junto a medianera. Actualmente: Fuera de Ordenación.
	23	123	IV	10,5 m.	7,5 m. a C/ Tte. Ruiz	
	24	918	IV	10,5 m. a C/ Tte. Ruiz 10,5 m. a C/ D. Figueroa	Entre 7,5 y 11,5 m. a C/ Tte. Ruiz. 2,5 m. a D. Figueroa	
	25	247	E X P R O P I A C I O N (2)			Actualmente: Fuera de Ordenación (1)
	26	182	III	Ocupación: Total. 20 % Libre en patios.		Chafalán de esquina de 2,5 m.
	27	190	III	10 m.		
	28	180	III	9 m.		
	29	198	III	13 m. a C/ P Francisco 10,5 a D. Figueroa		Deberá quedar el 20 % libre en patios Chafalán de esquina de 2,5 m.
	30	323	IV	10,5 m.		Pérgola o elemento decorativo en ático junto a medianera.

(1) Fuera de Ordenación: art. 2.9 Ordenanzas
 (2) Se expropia por el valor urbanístico + edificación. Posible transferencia de aprovechamiento a parcela 11 (E.V.) Exceso de volúmen: art 2.8.3 Ordenanzas

MANZANA	PARCELA Nº	SUPERF. m ² .	Nº PLANTAS	FONDO EIFICABLE	RETRANQUEOS DE FACHADA CAMBIOS DE ALINEACION	OTRAS ESPECIFICACIONES
D	31.	1077				NUEVA (E.V.)
	32	195				NUEVA (E.V.)
	33	235	IV	7 m.	1,5 m. a C/ Cruz de Guadalupe.	
	34	157	III	Ocupación total	de 1,5 a 1,8 m. a C/ Cruz Guadalupe	Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
	35	165	II/III	15 m.		Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
	36	210	II/III	15 m.		Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
	37	232	II/III	15 m.		Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle
	38	261	II/III	15 m.		Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
	39	232	II/III	15 m.		Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
	40	280	II/III	15 m.		Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.

(E.V.) Exceso de volúmen: art. 2.8.3 Ordenanzas.

MANZANA	PARCELA Nº	SUPERF. m ² .	Nº PLANTAS	FONDO EDIFICABLE	RETRANQUEOS DE FACHADA CAMBIOS DE ALINEACION	OTRAS ESPECIFICACIONES
D	41	221	II/III	15 m.		Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
	42	424	II/III	18 m. Patio 4,5 x 5,5 S/plano		Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
	43	290	II/III IV	14 m. (3 plantas) 10 m. (4 plantas)	Chaflán de 1 m. según plano	Cuerpo 4ª planta: 6,5 x 7 m. Planta tercera retranqueo 3 m. a calle.
	44	164				NUEVA
	45	129	IV	10,5 m.		
	46	195				NUEVA
	47	86	IV	7,5 m.		
	48	53				NUEVA
	49	194				NUEVA (E.V.)
	50	525	IV	10,5 m.		

(E.V.) Exceso de volumen: art. 2.8.3 Ordenanzas

MANZANA	PARCELA Nº	SUPERF. m ² .	Nº PLANTAS	FONDO EDIFICABLE	RETRANQUEOS DE FACHADA CAMBIOS DE ALINEACION	OTRAS	ESPECIFICACIONES
D	51	219	IV	10,5 m.			
	52	274	IV	10,5 m.			
	53	289	IV	10,5 m.			
	54	97	II/III	Ocupación total	1,5 m. a C/ Cruz de Guadalajara		Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
	55	90	III	6 m.	1,6 m. a C/ Cruz de Guadalajara		
	56	115	III	8,5 m.	1,7 m. a C/ Cruz de Guadalajara		
E	57	292	II/III	15 m. a Divino Vallés — m. a C. Guadalajara	Conservar chaflán de esquina.		Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
	58	148	II/III	15 m.			Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
	59	1165	II/III	15 m.			Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
	60	357	II/III	15 m. (ambas calles)			Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.

MANZANA	PARCELA Nº	SUPERF. m ² .	Nº PLANTAS	FONDO EDIFICABLE	RETRANQUEOS DE FACHADA CAMBIOS DE ALINEACION	OTRAS ESPECIFICACIONES
E	61	150	II/III	12,5 m.		
	62	180	II/III	15 m. (dejando libre tacón a izda parcela)		Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
	63	360	III V	8 y 11 m. a D. Vallés 7,5 m. a Ronda Ancha		Altura máxima de cornisa 15 m.
	64	160	IV	6 m. a Encamienda 7,5 m. a Ronda Ancha	3 m. a Encamienda	Chaflán de esquina de 2,5 m. Altura de planta baja: 4,80 > h > 3,90 m.
	65	108	II/III	Patio trasero de 4x2 m. S/ plano	(1)	Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
	66	268	II/III	20 m. dejando 4 m. de patio lateral S/plano	(1)	Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
	67	209	II/III	20 m. dejando 3 m. de patio lateral S/plano	(1)	Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
	68	280	II/III	20 m. dejando 1,8 m. de patio lateral S/plano	(1)	Planta tercera retranqueada 3m. de la fachada a calle.
	69	575	II/III	15 m.		Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
	70	156	II/III	15 m.		Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.

(1) Conveniencia de formar unidad de parcelación con las parcelas 65, 66, 67 y 68.

MANZANA	PARCELA Nº	SUPERF. m ² .	Nº PLANTAS	FONDO EDIFICABLE	RETRANQUEOS DE FACHADA CAMBIOS DE ALINEACION	OTRAS ESPECIFICACIONES
E	71	230	II/III	15 m.		Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
	72	212	II/III	15 m.		Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
	73	161	II/III	15 m.		Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
F	74	255				NUEVA (E.V.)
	75	262				NUEVA (E.V.)
	76	825		Definido según planos		Actualmente fuera de ordenación (1).
	77	379				NUEVA (E.V.)
	78	833				NUEVA (E.V.)
	79	275				NUEVA (E.V.)
	80	320				NUEVA (E.V.)

(E.V.) Exceso de volúmen: art. 2.8.3. Ordenanzas

(1) Fuera de Ordenación: art. 2.9 Ordenanzas.

MANZANA	PARCELA Nº	SUPERF. m ² .	Nº PLANTAS	FONDO EDIFICABLE	RETRANQUEOS DE FACHADA CAMBIOS DE ALINEACION	OTRAS ESPECIFICACIONES
F	81	449				NUEVA (E.V.)
	82	152				NUEVA (E.V.)
	83	89	III IV	Ocupación total		Altura de planta baja: 4,80 > h > 3,90 m. Reparcelación con parcela 84.
	84	220	II/III	Variable 10,5 - 15 m. S/ plano		Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle. Reparcelación con parcela 83
	85	280	II/III	15 m.		Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
	86	203	II/III	15 m.		Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
	87	242	II/III	15 m.		Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
	88	270	II/III	15 m.		Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
	89	498	II/III	15 m.		Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.
	90	213	II/III	15 m.		Planta tercera retranqueada 3 m. de la fachada a calle.

(E.V.) Exceso de volúmen: art. 2.8.3 Ordenanzas

MANZANA	PARCELA Nº	SUPERF. m ² .	Nº PLANTAS	FONDO EDIFICABLE	RETRANQUEOS DE FACHADA CAMBIOS DE ALINEACION	OTRAS ESPECIFICACIONES
F	91	270	II/III IV	12,5 m.		Cuerpo planta 4ª de 9,5 x 6 m. Planta tercera retranqueada 3 m. de calle.
	92	864	III	12,5 m. a C/ D. Vallés 12,5 m. a Avenida de Guadaluajara	3 m. a C/ D. Vallés Ampliación lado norte	Corrección de alineaciones por permuta (1)
G	93	623	III	12,5 m. a D. Vallés 14 m. a Cruz de Guad.	3 m. a C/ D. Vallés 2,5 m. a Cruz de Guad.	Separación de 5 m. de la fachada lateral de la parcela 95. (1)
	94	375	III	14 m. a C/ Cruz de Guadaluajara	2,5 m. a C/ Cruz de Guadaluajara	Retranqueos variables respecto al callejón posterior. (1)
	95	104	III			NUEVA
H	96	405	II			Edificación catalogada (Ordenanza de Conservación).
	97	387	III			Edificación catalogada (Ordenanza de Conservación).
I	98	2250	III	14 m. a Avda. Guadaluajara. 12,5 m. a D. Vallés	1,5 a 2,2 m. a Avda. Guadaluajara. 3 m. a D. Vallés	
	99	382	III	Ocupación total	3 m. a C/ D. Vallés	Chañalán de esquina de 2,5 m.
	100	329	III	14 m.		

(1) Conveniencia de formar unidad de reparcelación con parcelas: 92, 93 y 94.

MANZANA	PARCELA Nº	SUPERF. m ² .	Nº PLANTAS	FONDO EDIFICABLE	RETRANQUEOS DE FACHADA CAMBIOS DE ALINEACION	OTRAS ESPECIFICACIONES
I	101	240	III	Fondo total parcela	1,3 m. a C/ Cruz de Guadaluajara	Chañlón de esquina de 2 m.
	102	225	III	14 m.		
	103	217	III	14 m.	0,5 m. hasta completar alineaciones.	
	104	480	III	14 m.	0,5 m. hasta completar alineaciones.	Debería reparcelar co parcela 98 para completar alineación interior.
	105	208	II/III	12,5 m.		
J	106	627	II/III	Edificación catalogada. Se permite una cuarta calles, retranqueada		planta de 6 m. de fondo, dando a las dos fachadas actuales.
	107	1260	II/III	11 m. a las 2 calles	De 2,3 a 3 m. junto a C/ Encomienda	Cuerpo alto de 4ª planta de 6 x 11 m.
	108	763				NUEVA (E.V.)
	109	516	III	12 m. a C/ Cruz de Guadaluajara	2 m. a C/ Encomienda Chañlón de 2 m.	Cuerpo de IV plantas de 8 x 5 m. a calle Encomienda
	110	57	III	Ocupación total.		

(E.V.) Exceso de volúmen: art. 2.8.3 Ordenanzas

MANZANA	PARCELA Nº	SUPERF m ² .	Nº PLANTAS	FONDO EDIFICABLE	RETRANQUEOS DE FACHADA CAMBIOS DE ALINEACION	OTRAS ESPECIFICACIONES
J	111	130	III	Ocupación total		Los patios ocuparán como mínimo el 20 % de la parcela.
	112	143	III	Ocupación total		Los patios ocuparán como mínimo el 20 % de la parcela.
	113	335	III	14 m.		
	114	435	III	14 m.		
	115	251	IV			Cuerpo de 4ª planta de 12 x 12 m.
	116	453				NUEVA (E.V.)
	117	284				NUEVA (E.V.)
	118	1085		Liberación de suelo para uso público. Actualmente fuera de ordenación. (1)		
	119	374				NUEVA (E.V.)
	120	225	V	8 m. a C/ A. Machado y Pº de Ronda	Chaflanes de 3 m. en esquinas. Permuta alineaciones	Patío con retranqueo de 3 m. a línea medianera según plano Altura mínima de cornisa: 20 m.
K						
L						

(1) Fuera de Ordenación: art. 2.9 Ordenanzas (E.V.) Exceso de volumen: art. 2.8.3 Ordenanzas

MANZANA	PARCELA N°	SUPERF. m ² .	N° PLANTAS	FONDO EDIFICABLE	RETRANQUEOS DE FACHADA CAMBIOS DE ALINEACION	OTRAS ESPECIFICACIONES
M	121	837				NUEVA (E.V.)
	122	333	V	8,5 m. a ambas calles	Permuta en alineaciones según plano	Altura planta baja: 4,5 < h < 5,5 m. Altura mínima de cornisa: 20 m.
	123	350	V	8,5 m.	Avance de alineación 1,5 m. aprox.	Altura planta baja: 4,5 < h < 5,5 m. Altura mínima de cornisa: 20 m.
	124	384				NUEVA (E.V.)
	125	4786	III/ V	Definido	según planos.	
N	126	364	II/III	Edificación protegida. según plano.	Se permite una planta 3 ^a	de 7 y 9 metros de fondo indicados
	127	2430	III	14 m.		
	128	225	III	11 m.		
	129	187				NUEVA (E.V.)
	130	273				NUEVA (E.V.)
O						

(E.V.): Exceso de volumen: art. 2.9 Ordenanzas.

MANZANA	PARCELA Nº	SUPERF. m ² .	Nº PLANTAS	FONDO EDIFICABLE	RETRANQUEOS DE FACHADA CAMBIOS DE ALINEACION	OTRAS ESPECIFICACIONES
0	131	242				NUEVA (E.V.)
	132	288				NUEVA (E.V.)
	133	181				NUEVA (E.V.)
	134	305	III	14 m.		

(E.V.) Exceso de volumen: art. 2. 9 Ordenanzas.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL
POLIGONO 2-C DE ALCALA DE HENARES

GESTION

ETAPAS

ESTIMACION ECONOMICA

GESTION

ETAPAS

ESTIMACION ECONOMICA

I N D I C E

	Pág.
1.- GESTION	1
1.1. Criterios Generales	1
1.2. Retranqueos de alineación	2
1.3. Avances de alineación	2
1.4. Reparcelaciones	3
1.5. Expropiaciones	3
1.6. Unidades de Actuación	4
2.- ETAPAS	9
3.- ESTIMACION ECONOMICA	11
ANEJO: CESIONES Y EXPROPIACIONES	12

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL POLIGONO 2-C DE

ALCALA DE HENARES. MADRID

1.- GESTION

1.1. Criterios generales

Como criterio general se han mantenido los aprovechamientos que la NN.SS. establecen para los solares actuales. Se pretende con ello reducir al mínimo los problemas de pérdida de edificabilidad que se derivarían de la disminución de superficie de solar por retranqueo o corrección de alineación.

Se consigue asimismo agilizar el desarrollo del Plan dado que permite el empleo del sistema de COMPENSACION, - sujeto a lo establecido en el artículo 126 y siguientes de la vigente Ley del suelo, y los correspondientes de los Reglamentos que la desarrollan.

El aprovechamiento de los solares actuales según las NN.SS. se mantiene íntegro aún después de las cesiones obligatorias.

Quedan exceptuadas de este sistema aquellas actuaciones que deban ser gestión directa del Ayuntamiento o - aquellas sujetas a convenio específico entre la Corporación municipal y otras entidades públicas o privadas.

Asimismo se prevé la expropiación de suelo y edificación en la manzana C según se describe más adelante.

1.2. Retranqueos de alineación.

A continuación se especifican los solares que en el desarrollo del presente PERI, están sujetos a cesión parcial de su superficie por corrección de alineaciones:

MANZANA B	Solares: 6, 7, 8, 9, 11, 13, 15.
MANZANA C	Solares: 22, 23, 24, 25, 30.
MANZANA D	Solares: 33, 34.
MANZANA E	Solares: 54, 55, 56, 57, 63, 64.
MANZANA F	Solares: 76, 83.
MANZANA G	Solares: 92, 93, 94.
MANZANA I	Solares: 98, 99, 101, 103, 104.
MANZANA J	Solares: 107, 109.

En todos los casos, salvo que más adelante se indique lo contrario, se procederá por el sistema de COMPENSACION.

1.3. Avances de alineación.

Se trata de aquellos solares en los que para conseguir continuidad de fachada de calle, cortando retranqueos, la nueva edificación deberá avanzar sobre suelo público. En la mayor parte de los casos se trata de una permuta de suelo, que no implica variación de la superficie del solar ni de su aprovechamiento y sí una modificación de alguno de sus límites. Se encuentran en este supuesto:

MANZANA C: Solar 29

MANZANA G Solar 92
MANZANA L Solar 120
MANZANA M Solar 122

Cuando estas permutas no estén equilibradas se seguirá lo establecido en 1.1.

En otros casos el solar gana terreno para ajustarse a la alineación establecida sin que por ello suponga aumento del aprovechamiento primitivo:

MANZANA E Solar 59
MANZANA M Solar 123.

1.4. Reparcelaciones

Se preven en aquellos conjuntos de solares en los que - para poder edificar, o para conseguir un más racional - aprovechamiento, se propone la reparcelación o la agregación de parcelas según los casos.

Se encuentran en este supuesto:

MANZANA B Solar 12, 13, 14, 15, 16, 17.
MANZANA E Solar 65, 66, 67, 68.
MANZANA F Solar B3, B4.
MANZANA G Solar 92, 93, 94.
MANZANA I Solar 98, 104.

1.5. Expropiaciones

Si bien el sistema de expropiación tiene un carácter excepcional en el desarrollo del presente plan, se han -

previsto, dada la necesidad de eliminar el estrechamiento existente en la calle Teniente Ruiz, la expropiación total del suelo y la correspondiente edificación del solar 25 de la manzana C. Asimismo se expropiarán parcialmente los solares 22, 23 y 24 de dicha manzana, consiguiendo con ello el ancho definitivo de la calle.

1.6. Unidades de Actuación

Para el desarrollo del Plan se han delimitado unas Unidades de Actuación que se describen a continuación:

UNIDAD DE ACTUACION 1

Afecta a los solares 12, 13, 14, 15, 16 y 17 de la manzana B.

Comprende la reparcelación que conlleve un más racional aprovechamiento del terreno debiendo la nueva edificación ajustarse a las alineaciones interiores propuestas, al mismo tiempo que se retranquea en su fachada la calle Azucena para conseguir la continuidad de la acera.

UNIDAD DE ACTUACION 2

Afecta a los solares 22, 23, 24 y 25 de la manzana C.

Se trata de las únicas expropiaciones que se prevén para el desarrollo del PERI, y se debe a la urgencia de eliminar el estrechamiento existente en la calle Teniente Ruiz.

Para el solar 25 se preve la expropiación total (suelo y edificación), en tanto que para el resto la expropiación es parcial, por el valor inicial de los terrenos, y manteniendo sobre el solar resultante al aprovechamiento íntegro del primitivo.

UNIDAD DE ACTUACION 3

Afecta a los solares 65, 66, 67 y 68 de la manzana E. Consiste en la reparcelación de unas propiedades, que por su tamaño y forma plantean serias dificultades de adaptación a la normativa por lo que se propone la regularización de las mismas con la consiguiente optimización del aprovechamiento que permite el Plan, tal y como se ha reflejado en los correspondientes planos.

UNIDAD DE ACTUACION 4

Afecta a los solares 83 y 84 de la manzana F. Se trata de una reparcelación cuya finalidad es solucionar el problema de la edificación de la esquina de Ronda Ancha con Divino Vallés. Compensando la falta de aprovechamiento que, en cumplimiento de la normativa, tendría el solar 84 con el máximo aprovechamiento que se propone para el solar 83.

UNIDAD DE ACTUACION 5

Afecta al solar 76 de la manzana F (actual Plaza de Toros).

Comprende, en parte la liberación del suelo para conformar un espacio libre (Plaza), concentrando el aprovechamiento en unos edificios de agrupamiento, que dan forma a dicha plaza.

Por su entidad la gestión de esta unidad deberá ser llevada directamente por el Ayuntamiento, coordinadamente con las entidades públicas o privadas que vayan a ocupar los edificios previstos.

Se aporta una tentativa de formalización del espacio público (ajardinamiento, alumbrado, situación de cobertizos, kiosko, monumento, etc.)

UNIDAD DE ACTUACION 6

Afecta a los solares 92, 93 y 94 de la manzana G.

Consiste en la reparcelación de dichos solares con objeto de regularizar la alineación de calle y ordenar, al mismo tiempo el sistema de espacios libre interiores de la manzana.

UNIDAD DE ACTUACION 7

Afecta a los solares 98 y 104 de la manzana I.

La imposibilidad de edificar en parte del solar 104 se compensa con la propuesta de reparcelación en la que es

te solar se regularizaría gracias a la agregación de - parte del solar 98, que puede así aumentar su edificabilidad. Todo ello con el consecuente reparto de beneficios y cargas.

UNIDAD DE ACTUACION 8

Afecta al solar 118 de la manzana K.

Terrenos de la Residencia de Suboficiales.

La liberación de este suelo será objeto de convenio específico entre el Ayuntamiento y los organismos oficiales correspondientes.

Se aporta tentativa de ajardinamiento y alumbrado de este espacio libre.

UNIDAD DE ACTUACION 9

Calle Sebastián de la Plaza - Límite oeste del polígono.

La ampliación de esta calle implica unas cesiones que, por sus características y extensión deben ser objeto de convenio específico entre el Ayuntamiento y las entidades implicadas.

UNIDAD DE ACTUACION 10

Solar situado entre Avda. de Guadalajara y calle Ronda.

La construcción de este solar implicará destinar en planta baja las superficies necesarias para el despacho de billetes, sala de espera y administración de la estación

de autobuses, cuyas dársenas se situarán, mediante las cesiones oportunas, en la calle que forma el límite noroeste del solar. La gestión deberá realizarse coordinadamente entre el Ayuntamiento, la empresa promotora de la actuación y la concesionaria del transporte de viajeros.

Asimismo, se prevé la cesión, como espacio libre de - uso público de la Plaza proyectada, debiendo construirse un aparcamiento subterráneo bajo la misma.

Como en otros casos, la edificabilidad sobre rasante se calculará sobre la superficie actual del solar, sin tener en cuenta las cesiones.

2.- ETAPAS

Si bien en un plan de este tipo no parece procedente establecer una programación de etapas rígidas, sí se aportan una serie de prioridades que tienen un carácter meramente orientativo.

Según el sistema de compensación el costo de las cesiones y - las consecuentes obras de urbanización repercuten sobre cada uno de los propietarios de los terrenos. No obstante, se han valorado además de las expropiaciones las obras de mejora del espacio público del polígono, de acuerdo a unas prioridades, en función del actual estado de conservación y su previsible evolución futura.

Para ello se ha dividido el polígono en 9 zonas, que se describen a continuación y que serán desarrolladas en 8 años - (dos etapas de 4 años cada una) según las previsiones económicas que más adelante se especifican.

ETAPA I:

ZONA A:	Calle Teniente Ruiz	
	Plaza de los Mártires	4.600 m ²
ZONA B:	Calle Sebastián de la Plaza	
	Avda. Guadalajara hasta Antonio Ma-	
	chado.	
	Antonio Machado	
	Natividad	
	Nueva Plaza	4.400 m ²

ZONA C:	Avda. Guadalajara	5.900 m ²
ZONA D:	Azucena entre P. Francisco y Giner de los Ríos Giner de los Ríos hasta c/ Azucena Padre Francisco	4.100 m ²
ZONA E:	Vía Complutense	1.500 m ²
<hr/>		
TOTAL ETAPA I		20.500 m ²

ETAPA II:

ZONA F:	Ronda Ancha	2.800 m ²
ZONA G:	Azucena, hasta P. Francisco Divino Figueroa Cruz de Guadalajara, entre Teniente Ruiz y Azucena	4.500 m ²
ZONA H:	Cruz de Guadalajara Divino Vallés Encomienda	3.900 m ²
ZONA I:	Marqués Alonso Martínez, entre Avda de Guadalajara y Ronda Ancha Márgenes actuación área Plaza de Toros	5.000 m ²
<hr/>		
TOTAL ETAPA II		16.200 m ²

El tratamiento de la zona E se realizará de acuerdo con el -
proyecto redactada para la totalidad de la Vía Complutense.

3.- ESTIMACION ECONOMICA

Con objeto de que puedan realizarse las previsiones oportunas para la financiación del desarrollo del planeamiento, se aporta una valoración estimativa de los costos de acuerdo al orden de prioridades, y a los sistemas de gestión previstos:

	EXPROPIACIONES	OBRAS DE URBANIZACION		TOTAL	TOTAL ETAPA
		M2	Precio medio		
ETAPA I	4.916.215	20.500	3.800	77.900.000	82.813.215
ETAPA II	--	16.200	3.000	48.600.000	48.600.000
TOTAL COSTE PUBLICO DEL DESARROLLO DEL PERI					131.413.215

No se han valorado las liberaciones de suelo que deban ser objeto de gestión directa del Ayuntamiento con otras instituciones.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL

POLIGONO 2-C DE ALCALA DE HENARES

GESTION-ETAPAS-ESTIMACION ECONOMICA

ANEJO: CESIONES Y EXPROPIACIONES

RELACION DE LOS SOLARES AFECTADOS POR CESIONES DE TERRENDOS

(Superficies estimativas)

<u>SOLARES</u>	<u>CESION M2</u>
6	21,25
7	21,25
8	21,00
9	22,25
11	6,60
13	32,25
15	27,00
30	43,75
33	16,50
34	27,00
54	17,25
55	14,40
56	13,60
57	43,20
63	25,50
64	30,00
76	153,00
83	25,50
92	102,00
93	75,75
94	88,00
98	163,80
99	90,80
101	37,70

<u>SOLARES</u>	<u>CESION M2</u>
103	4,25
104	4,00
107	91,80
109	32,00

En esta relación no se han incluido las liberaciones de suelo que deben ser objeto de gestión directa del Ayuntamiento con otras instituciones, ni aquellas otras que estén afectadas por el supuesto contemplado en el epígrafe 1.3.

FINCAS AFECTADAS POR EXPROPIACION (Valoración estimativa)

<u>SOLAR</u>	<u>M2 EXP.</u>	<u>PRECIO</u>	
Solar 22	71,50	50	3.375,-
Solar 23	47,10	50	2.355,-
Solar 24	199,70	50	9.985,-
Solar 25	253,00	8.500	2.150.500,-
<u>EDIFICIO</u>			
Solar 25	110,00	25.000	2.750.000,-

TOTAL EXPROPIACIONES..... 4.916.215,-

