

TITULO I. CRITERIOS GENERALES

CAPITULO I. INTRODUCCION

Artículo 1º.

El presente documento contiene las Normas Urbanísticas de aplicación en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior del Polígono 2A de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Alcalá de Henares, Madrid.

Las presente Normas Urbanísticas cumplen con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo y desarrolla los criterios establecidos para el Polígono 2A en las Normas Complementarias y Subsidiarias.

CAPITULO II. DOCUMENTACION DEL PLAN

Artículo 2º.

El Plan Especial de Reforma Interior del Polígono 2A de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Alcalá de Henares se compone de los siguientes documentos:

- a) Memoria.
- b) Normas Urbanísticas.
- c) Programa de Actuación.
- d) Estudio Económico-Financiero.
- e) Plano de Delimitación.
- f) Plano de Zonificación.
- g) Plano de Condiciones de Volumen.
- h) Plano de Red Viaria y Alineaciones.
- i) Planos de Infraestructuras.
- j) Plano de Gestión.

CAPITULO III. AMBITO DEL PLAN

Artículo 3º.

El Plan Especial de Reforma Interior del Polígono 2A se limita al ámbito territorial resultante del plano de delimitación.

Artículo 4º.

El Plan Especial constituye el único documento urbanístico vigente del polígono, al que se refiere el artículo anterior.

En todo lo que no esté previsto en las presente Normas Urbanísticas regirán las determinaciones de las Normas Complementarias y Subsidiarias de Alcalá de Henares, así como el resto de la normativa general

vigente de la edificación.

CAPITULO IV. EFICACIA DEL PLAN

Artículo 59.

La eficacia del Plan comenzará a partir del momento de la publicación oficial de su aprobación definitiva. Su revisión tendrá lugar:

1. A petición del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.
2. Por el transcurso de ocho años contados a partir de su aprobación definitiva.
3. Cuando se modifiquen las circunstancias urbanísticas que recomienden la modificación de sus determinaciones.

Artículo 60.

El suelo ordenado tiene la calidad de urbano en la totalidad del ámbito de aplicación del Plan Especial. El desarrollo del mismo se llevará a cabo conforme a lo previsto en el Plan Especial, con aplicación, en su caso, de Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización en los supuestos que las presentes Normas Urbanísticas establecen.

CAPITULO V. APLICACION DEL PLAN

Artículo 70.

Las actuaciones urbanísticas previstas en el Plan Especial se ajustarán a lo establecido en la documentación vinculante. Los documentos de carácter indicativo constituyen un medio de interpretación de los anteriores, con preferencia a cualquier otro.

Las previsiones de planeamiento se aplicarán con el siguiente orden:

- a) Las que resulten del plano de zonificación.
- b) Las que resulten del plano de condiciones de edificabilidad que -- ajustan las condiciones de planeamiento establecidas en las Normas Complementarias y Subsidiarias.
- c) Las que resulten del plano de alineaciones.
- d) Las que resulten de las presente Normas Urbanísticas.
- e) Las que resulten de las Normas Complementarias y Subsidiarias en aquellas parcelas y aspectos no afectados por las determinaciones del Plan Especial.

Artículo 89.

La concesión de licencias de obra se ajustará a lo dispuesto en la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, sus Reglamentos, la legislación vigente la Administración Local, así como las demás disposiciones que regulen la intervención de la Comisión de Bellas Artes.

Artículo 90.

El proyecto se ajustará, según los casos, a lo dispuesto en el Plan Especial conforme a las siguientes reglas:

- a) Cuando se trate de actuaciones por parcela aislada, es decir, directamente sobre la finca existente, por no haberse determinado la necesidad de la ejecución conjunta de una Unidad de Actuación. El Proyecto deberá justificar el cumplimiento de lo establecido en las determinaciones contenidas en las Normas Generales y de las específicas condiciones de planeamiento aplicables, así como su adecuación al entorno y en particular a los edificios a conservar, en caso de ser colindantes.
- b) Cuando por haberse señalado una Unidad de Actuación y fuera preceptivo, conforme al Plan Especial, la redacción y aprobación de Estudio de Detalle, o por razón de las características de su gestión, la redacción de Proyectos de Reparcelación o Compensación, la formulación de estos documentos y su aprobación, serán requisitos previos a la concesión de la licencia de obras.
- c) Cuando se lleve a cabo la reestructuración urbana de una determinada superficie con alteración sustancial de la red viaria, deberá tramitarse el correspondiente Proyecto de Urbanización, con anterioridad a la concesión de la licencia de obras, salvo lo dispuesto en el Art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- d) Contenido del Proyecto de Edificación.

Quando el proyecto afectara a un edificio catalogado, o se refiriera a un finca situada en su proximidad, se presentará documentación gráfica justificativa de la adecuación del proyecto a las características del entorno.

TITULO II. NORMAS GENERALES

CAPITULO I. CONDICIONES DE ORDENACION

Artículo 109. Parcelación.

La parcela mínima será la de las fincas existentes, o la delimitación de la Unidad de Actuación en su caso.

Se permitirá la agregación de parcelas controlando el ritmo de la edificación resultante, justificando su adecuación a las características del entorno y en particular a las de los edificios protegidos.

Artículo 110. Alineaciones.

El Plan Especial considera los siguientes tipos de alineaciones:

- Alineación existente que se mantiene.
- Nueva alineación.
- Alineación compatible.

Las alineaciones existentes que se mantienen son las actuales que no se ven afectadas por determinaciones del Plan Especial.

La nueva alineación es la así definida en el Plan Especial. Los edificios afectados quedan declarados fuera de ordenación con las condiciones que establece la legislación vigente.

Las alineaciones compatibles afectan a edificios en uso que no quedan declarados fuera de ordenación por lo que se permite su rehabilitación Solo en caso de incremento de la superficie construida actual o derribo de los mismos, la edificación de nueva planta se ajustará a la nueva alineación.

Artículo 120. Línea de edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En el caso de edificación cerrada con alineación a fachada coincide con la alineación exterior.

En el Plan Especial se definen, para determinadas parcelas, líneas de edificación interior, que limitan la ocupación en planta de la edificación. Quedan recogidas en el plano : CONDICIONES DE VOLUMEN.

Artículo 130. Rasantes.

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos por el Planeamiento, Proyectos de Urbanización y Estudios de Detalle. En el caso del nuevo viario previsto en el Plan Especial las rasantes serán las resultantes de enlazar con pendiente uniforme los viarios existentes que conectan. El resto de las rasantes serán las existentes salvo indicación expresa.

CAPITULO II. CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 149. Intensidad máxima del suelo.

1. El suelo no podrá tener un aprovechamiento superior al que se establece como máximo en las Normas Complementarias y Subsidiarias, salvo cuando por tratarse de parcelas destino de transferencias de -- aprovechamiento urbanístico así queden señaladas, en los planos de Condiciones de Volumen y de Gestión , con las siglas D.TAU.
2. Se permitirá realizar aprovechamientos inferiores al aprovechamiento máximo fijado por estas Normas siempre y cuando se mantengan las alturas establecidas.
3. El Plan Especial tiene facultad, según se establece en el Art.4.14.1 de las Normas Complementarias y Subsidiarias para establecer limitaciones que concreten por debajo de los máximos admisibles el --- aprovechamiento de cada uno de los terrenos, con objeto de establecer los equipamientos o dotaciones que estimen necesarios.

Artículo 159. Cómputo del volumen.

1. El cómputo del volumen edificable sobre cada parcela se realizará aplicando indistintamente uno de los siguientes métodos alternativos:
 - a) La resultante de aplicar los siguientes parámetros:
 - Altura máxima.
 - Fondo máximo edificable.
 - Ocupación máxima.
 - b) La resultante de aplicar los siguientes parámetros:
 - Índice de edificabilidad m²/m²
 - Ocupación máxima.
 - Densidad máxima.
2. La aplicación de los parámetros del apartado anterior sobre cada parcela, se realizará a partir de los linderos y alineaciones recogidos en la Cartografía de las Normas Complementarias y Subsidiarias.

En aquellas parcelas en las que el Plan Especial modifique las alineaciones, se computarán los distintos parámetros de la edificabilidad, constituidos por el fondo, altura, ocupación y densidad de viviendas, sobre las alineaciones primitivas, debiéndose ajustar la edificación a los límites de las nuevas alineaciones resultantes del Plan Especial.

Artículo 169. Limitaciones a la intensidad de uso.

Quando de las determinaciones del Plan Especial en lo que se refiere

a nuevas alineaciones o limitación de alturas, por debajo de las tres plantas, se dedujera una pérdida de la intensidad de uso que se deduce de aplicar los parámetros de las Normas Complementarias y Subsidiarias sobre la parcela primitiva, se permitirá incrementar el número de -- plantas de la edificación, en áticos retranqueados con un máximo de -- cuatro plantas. Esta norma es de aplicación en aquellas parcelas en -- que no se indique expresamente el número de plantas permitido en el Plan Especial.

Artículo 179. Ocupación máxima.

Será la que se defina para cada zona en las condiciones particulares.

Las condiciones urbanísticas e intensidad de uso se medirán en todo caso sobre la parcela original, en caso de que su delimitación primitiva se halla visto afectada por cambio de alineaciones.

Artículo 189. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas será el indicado expresamente para cada -- parcela y en su defecto el que establece las Normas Complementarias y Subsidiarias.

El Plan Especial de Reforma Interior podrá con fines estéticos y funcionales y de forma justificada incrementar en puntos singulares que lo requieran la altura máxima establecida en las Normas Complementarias y Subsidiarias hasta el límite de cinco plantas, y sin que con -- ello se aumente la edificabilidad permitida.

Acorde con esta facultad se señalan en el plano : CONDICIONES DE VOLU- MEN , las parcelas que puedan alcanzar una altura superior a la establecida en las Normas Complementarias y Subsidiarias. Cuando estas -- parcelas quedan al tiempo señaladas con las siglas D.TAU (Destino de Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico) se entiende que el incremento de la altura puede llevarse únicamente a cabo según lo establecido en el Art. 239.

Las plantas máximas se consideran en todo caso como mínimas, salvo las plantas ático y la planta 5ª que al menos deberán alcanzar las cuatro plantas.

Artículo 199. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación será la siguiente:

- 9 m para tres plantas.
- 12 m para cuatro plantas.
- 15 m para cinco plantas.

Artículo 209. Altura libre.

1. La altura libre comprendida entre dos forjados consecutivos será la siguiente:

- En planta baja estará comprendida entre 3 y 3,50 m

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

2. La línea de cornisa se ajustará a la altura existente o prevista en la edificación colindante si la misma estuviera afectada por norma vinculante de protección. En caso de tratarse de edificios del mismo número de plantas no podrá existir una diferencia superior o inferior a 1 m. No podrá sobrepasarse este umbral salvo en situaciones límites debidamente justificadas.

El ajuste de la línea de cornisa cumplirá en todo caso con los mínimos de alturas libres de pisos establecidos.

Artículo 21º. Aticos y retranqueos desde la línea de fachada.

1. Se entiende por ático la parte de la edificación situada por encima de la altura máxima permitida, que queda retranqueada respecto a la fachada en la envolvente definida por un ángulo de 45º, trazado desde el encuentro de la línea de fachada con la cara superior del último forjado. Dentro de esta envolvente quedará incluida la cara superior del forjado del ático.
2. Se permite la construcción de áticos, por encima de la altura mínima, en las parcelas en que así se determine específicamente en el Plan Especial y en los supuestos contemplados en el artículo 16.
3. En situaciones específicas contenidas en el plano: "Condiciones de Volumen", se fijan retranqueos desde la línea de fachada, a partir de planta segunda, en calles de poca anchura. La cubierta podrá ser plana en la crujía de fachada.

Artículo 22º. Edificación por encima de la altura.

1. Se permite el aprovechamiento de la superficie construida bajo la cubierta, para uso principal, en los supuestos contemplados en el art. 16.
2. La inclinación de la cubierta estará comprendida entre el 25% y el 45%, prohibiéndose azoteas y terrazas, salvo las que queden delimitadas por los áticos y la línea exterior de la edificación.

Artículo 23º. Aplicación del régimen de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

1. Será de aplicación el régimen de transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, en desarrollo del Art. 4.17 de las Normas Urbanísticas vigentes, exclusivamente en las parcelas señaladas con las siglas D.TAU en el plano de: CONDICIONES DE VOLUMEN, con la altura máxima que en ella se permite.
2. Estas parcelas de destino del régimen de TAU, solamente podrán recibir aprovechamiento, cuando el terreno de origen que se ceda (cuyo aprovechamiento se transfiere) este situado en el mismo ámbito, es decir, el polígono 2A.

3. 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:

- a) Valor unitario de 1,5 m²/m² sobre parcela edificable primitiva, en los casos de aplicación de este parámetro.
 - b) Altura máxima de 4 plantas: Fondo máximo edificable de 10,50 m.
 - c) Altura máxima de 5 plantas: Fondo máximo edificable de 8,50 m.
4. En los mismos casos y por aplicación del régimen de Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico, el aprovechamiento máximo vendrá determinado por los siguientes parámetros:

- a) Valor unitario de 2 m²/m², sobre parcela edificable primitiva, en los casos de aplicación de la edificabilidad de 1,5 m²/m².
- b) Altura máxima de 4 plantas: Fondo máximo edificable de 14 m a efectos de cómputo de edificabilidad.
- c) Altura máxima de 5 plantas: Fondo máximo edificable de 14 m a efectos de cómputo de edificabilidad.

5. 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 alguno de los siguientes procedimientos:

- Gestión directa a través del sistema de Compensación 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 2A.

6. En parcelas con frente a más de una calle se podrá aplicar el régimen TAU establecido en el punto 5 b) de este artículo con las condiciones siguientes:

- Edificación máxima: 2 m²/m²
- Altura máxima: la establecida en el Plan.
- Ocupación máxima: 80%.

La edificación resultante se repartirá con frente a ambas calles.

A estos efectos se fija el valor unitario del metro cuadrado edificable por aplicación del régimen TAU, en los siguientes parámetros:
7.500 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 de Valor de los Terrenos.

CAPITULO III. CONDICIONES DE USO

Artículo 249.

1. Con prioridad vinculante sobre lo establecido en las Condiciones de uso generales de las Normas Complementarias y Subsidiarias se determinan en el Plan Especial usos pormenorizados en el Título III Normas Particulares, que quedan reflejados en el plano: ZONIFICACION.
2. En edificios de 3 ó más plantas, la planta baja y primera pueden destinarse a usos no residenciales con las limitaciones de usos impuestos en la Norma.
3. En edificios de 2 plantas ~~de altura solamente~~ podrá destinarse a usos no residenciales la planta baja.
4. 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 Complementarias y Subsidiarias para los usos de viviendas y oficinas.

CAPITULO IV. CONDICIONES ESTETICAS

Artículo 250.

Se tendrá en cuenta lo establecido en los art. 6.11.6, y 3.5. del -- apéndice III de las Normas Complementarios y Subsidiarias.

Artículo 260. Carácter de la edificación.

1. Serán de aplicación las Normas de Protección de la Dirección General del Patrimonio que se definen para las zonas de respeto dentro del espíritu del Art. 5.35. de la sección sexta de las Normas Complementarias y Subsidiarias.

Dada la renovación experimentada en gran parte del polígono 2A, la

Condiciones Estéticas regirán prioritariamente en las calles que aún mantienen el trazado y carácter original, y en particular en las siguientes:

- Calle Juan I.
- Calle Salinas.
- Travesía de Escobedos.

2. Con independencia de las Condiciones Estéticas definidas en el Art.6.11.6. de las Normas Complementarias y Subsidiarias, que permanece vigente, se regulan los siguientes aspectos complementarios, que regirán por encima de los anteriores.

- a) La ocupación en planta de la edificación tendrá en cuenta las características de las edificaciones colindantes, en caso de estar protegidas, ajustando las alineaciones interiores y patios a las existentes que se protegen, sin que ello constituya un incremento de la superficie total construida.
- b) Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados a partir del paramento de fachada, permitiéndose únicamente los correspondientes a balcones, cornisas y aleros.

Artículo 279. Vía Complutense.

Para la edificación con frente a la Avd. Complutense se establecen las siguientes ordenanzas particulares:

- a) Será de obligatorio cumplimiento la creación de soportales, a lo largo de todas las fachadas con frente a la citada calle, con un fondo mínimo de 3 m según se indica en el plano: RED VIARIA Y ALINEACIONES.

Los chaflanes definidos por la nueva alineación en los encuentros de la Vía Complutense con otras calles, se consideran como mínimos pudiendo en todo caso agrandarse, ampliando los espacios de uso público, si el proyecto de edificación lo requiere.

- b) La nueva edificación tendrá en cuenta la necesidad de coordinar la disposición de los huecos de fachada con el ritmo y tratamiento de los pilares exentos que conforman los soportales.

Para no coartar las posibilidades de diseño no se establecen limitaciones para la implantación de dicho ritmo, si bien en la primera propuesta de edificación que se eleve al Ayuntamiento para la solicitud de licencia, se tendrá en cuenta que el ritmo que se proyecte sea asimismo aplicable al resto de los solares con frente a la citada calles, que no estén sujetos a protección de la edificación existentes.

- c) El carácter de la edificación para el resto de los proyectos quedará por tanto establecido a través de la aprobación del primer proyecto al que se conceda licencia de edificación.

Artículo 289. Tratamiento de la planta baja.

La planta baja tendrá un tratamiento similar al resto del edificio, con expresión precisa de los huecos y macizos que la componen, quedando su tratamiento definido en el Proyecto de Edificación.

No se admitirán fachadas incompletas, en la que aparecen exclusivamente los elementos estructurales, sin una definición precisa del tratamiento de planta baja. El diseño, carácter compositivo y tratamiento de las plantas bajas guardará relación y coherencia con el resto del edificio, a cuyo efecto deberán justificarse los siguientes aspectos:

- Relación hueco/muro.
- Líneas y ritmos verticales compositivos.
- Tamaño y proporción de huecos.
- Materiales de fachada, tanto los constructivos como los accesorios y ornamentales.

TITULO III. NORMAS PARTICULARES.

CAPITULO I. DIVISION DEL SUELO EN ZONAS.

Artículo 299.

A efectos de la determinación de las condiciones de planeamiento, y a relación de estas mismas previsiones se distinguen las siguientes zonas:

- Zona 0 : Conservación.
- Zona 2 : Ensanche residencial.
- Zona 7 : Especial.
- Zona 8 : Libre.

CAPITULO II. ZONA 0: CONSERVACION.

Artículo 309.

Se contemplan los siguientes grados:

- Grado 4º: Edificación de interés ambiental.
- Grado 5º: Edificios con elementos de interés.

El Plan Especial incrementa el número de edificios y parcelas incluidos dentro de la Zona 0 de Conservación, definidos en las Normas Complementarias y Subsidiarias, que quedan recogidos en el plano: ZONIFICACION.

a) Grado 4º. Edificios de interés ambiental.

Los edificios así afectados deberán conservarse, consolidarse y restaurarse las fachadas y elementos interiores de interés.

Quedan incluidos dentro de esta protección los siguientes edificios

- C/ Navarro Ledesma nº 13
- C/ Talamanca nº 12
- Ronda de Santiago nº 19
- Ronda de Santiago nº 21
- C/ República Argentina nº 2, 4 y 6.
- C/ San Isidro Labrador nº 13.
- C/ del Angel c/v Ronda de Santiago.
- C/ Juan I c/v a C/ Talamanca.
- C/ Juan I nº 2
- C/ Juan I nº 4
- C/ Juan I nº 6
- C/ Juan I nº 22 a.
- C/ Juan I nº 22 b.
- C/ Salinas nº 2.
- C/ Escobedos nº 7 y 9.

- C/ Daoiz y Velarde nº 30.
- Carretera de Daganzo c/v a C/ Daoiz y Velarde.
- Carretera de Daganzo c/v a C/ Daoiz y Velarde y C/ Infancia.

b) Grado 5°. Edificios con elementos de interés.

En los edificios sujetos a esta protección deberán conservarse, consolidarse y restaurarse aquellos elementos de interés, de fachada o interiores genuinos de la edificación original.

Se podrá admitir la sustitución de estos edificios por otros siempre que conserven los elementos a los que se refieren el apartado anterior.

Quedan incluidos dentro de esta protección los siguientes edificios

- C/ Talamanca nº 3,5 y 7
- C/ de las Flores nº 13.
- C/ Eras de San Isidro nº 5 y 7
- C/ Eras de San Isidro nº 9

Las parcelas situadas en la C/ Eras de San Isidro nº 5/7 y 9, incluidas en este grado podrán edificarse de nueva planta con las --
x condiciones de volumen establecidas en el art. 49 y en el plano :
CONDICIONES DE VOLUMEN , debiendo incorporar la fachada exterior existente con el valor de conservación en el nuevo proyecto, con los ajustes necesarios.

Artículo 31º. Protección de la parcela.

La protección de la edificación conlleva la de la parcela en que se localiza, no pudiendo segregarse del edificio, salvo que así se indique expresamente en la documentación gráfica o escrita.

Artículo 329. Condiciones de volumen.

1. En los edificios protegidos la edificabilidad es la existente.
2. Si la superficie total construida fuera inferior a la edificabilidad resultante de aplicar los parámetros del Artículo 49 para la zona 2, se podrá incrementar esta de la siguiente forma:
 - a) Aumentando la ocupación con edificación de nueva planta, hasta alcanzar el máximo permitido, siempre y cuando se integrara estética y funcionalmente con el edificio que se conserva, y con el mismo número de plantas.
 - b) Permitiendo el aprovechamiento de la edificación situada bajo la cubierta, para uso principal, dentro de la envolvente de la línea de cubierta establecida en las Normas Complementarias y Subsidiarias.

Artículo 339. Condiciones de uso.

Los edificios protegidos podrán destinarse a cualquiera de los usos generales establecidos en las Normas Complementarias y Subsidiarias, siempre que ello no atente contra las características de la edificación que se pretende conservar.

Las Administraciones Públicas competentes orientarán prioritariamente sus inversiones en equipamiento comunitario del polígono para la adquisición y rehabilitación de los inmuebles protegidos.

Artículo 349. Condiciones estéticas.

1. Tratamiento de la rehabilitación.

En cualquiera de los tipos de obra de que trate se exigirá la clara distinción entre los elementos que se conservan y los de nueva incorporación, con objeto de no desvirtuar los elementos genuinos.

Se seguirá la técnica universalmente aceptada en recuperación de elementos arquitectónicos y arqueológicos.

2. Obras de reforma.

Se recuperarán los elementos y materiales de valor que puedan ser reutilizables, en la obra de reforma, con objeto de mantener el carácter de la arquitectura tradicional. En especial los siguientes:

- Cerramientos.
- Cubiertas.
- Carpintería exterior.
- Carpintería interior.
- Solados.
- Chimeneas.
- Escaleras.
- Acabados interiores.
- Elementos ornamentales.

- Cerrajería.

La incorporación de nuevos materiales será acorde con los que permanecen por conservación o bien por contraste con los mismos.

3. Reestructuración de cubiertas.

El tratamiento de las mismas se ajustará a lo establecido en el Artículo 32.b).

4. Adición de nueva edificación.

La adición de nueva edificación se ajustará a lo establecido en el Artículo 32.a).

Quando se permita incrementar el número de plantas se hará especial hincapié en la transición entre los elementos que se conservan y la nueva edificación.

5. Tratamiento de fachadas.

Las obras de reestructuración de fachadas o acondicionamiento de locales comerciales tenderán a la recuperación del carácter primitivo de la edificación, suprimiendo aquellos elementos disonantes con el valor arquitectónico de la edificación de que se trate.

Artículo 359. Mantenimiento de fachadas y elementos protegidos.

En caso de ruina o derribo de edificios catalogados, se aplicará la siguiente regla:

1. Las fachadas exteriores deberán repetirse íntegramente con mantenimiento de todos y cada uno de sus elementos. Asimismo, deberán utilizarse idénticos materiales que los que componían las fachadas derribadas, incorporando todos y cada uno de los materiales y elementos que permitan su reutilización.
2. Cuando la catalogación alcance a los otros elementos será de aplicación la misma norma para los mismos, especialmente en lo que se refiere a patios y fachadas interiores.

Artículo 360. Tratamiento de plantas bajas.

El tratamiento de plantas bajas en edificios catalogados se someterá a las siguientes determinaciones:

1. Se prohíben las obras de acondicionamiento de locales que afecten sensiblemente a la estructuras de la planta baja y que no vayan dirigidas a la conservación de la misma.
2. No se alterará la proporción de los huecos originales, salvo cuando resultase imprescindible para su nuevo fin como local comercial, que no afecten negativamente al conjunto del edificio ni desvirtúen las características del mismo.

- Se dejarán al descubierto los elementos verticales de la estructura o machones entre los huecos existentes, de forma que se asegure un tratamiento uniforme del conjunto de la fachada. No se permitirá adosar a los mismos más elementos que los necesarios -- para la sujeción e instalación de toldos en las vitrinas.
- El plano del escaparate y de las puertas se retranqueará 0,25 m de la alineación de la fachada correspondiente.
- Cuando se aborden obras que afecten a plantas bajas, en las que se hayan producido cambios sustanciales en los elementos originales característicos de su fachada, podrá exigirse la restitución de la parte en que se actúe en su estado original.
- En las fachadas exteriores se prohíbe la colocación de todo tipo de anuncios, excepto en los huecos comerciales de planta baja, dentro de los que se podrán insertar los letreros correspondientes con el tratamiento, localización y dimensión que garanticen la nueva afección a los elementos urbanísticos del edificio que se pretende conservar.

Artículo 379. Norma general de alerta.

Con independencia de los grados de conservación contemplados en la norma, se establece una norma general de alerta que afectará a los espacios libres, solares y edificios existentes en orden a asegurar la conservación de restos arqueológicos, elementos urbanos de valor y elementos de edificación no detectados. Todo proyecto de derribo quedará condicionado a la constatación de la existencia de los citados valores de conservación, en cuyo caso la parcela o edificio afectado, quedará incorporado al grado de conservación que el ayuntamiento estime oportuno.

Artículo 389. Tipos de obra.

Se distinguen los siguientes tipos de obra, que serán aplicados a cada grado de conservación:

- a) Obras de consolidación.
- b) Obras de conservación.
- c) Obras de restauración.
- d) Obras de reforma.
- e) Obras de reestructuración de cubiertas.
- f) Obras de reestructuración.
- g) Adición de plantas.
- h) Obra nueva con conservación de elementos.

Artículo 399. Obras de consolidación.

Son obras de consolidación las necesarias para evitar la ruina o derribamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución de éstos.

Artículo 409. Obras de conservación.

Son obras de conservación las necesarias para el mantenimiento de la edificación en el estado actual, evitando el abandono y deterioro por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o el abandono.

Incluyen la reparación de elementos decorativos, instalaciones y estrictas obras de mantenimiento, retejado, pintura y solados.

Artículo 419. Obras de restauración.

Son obras de restauración las necesarias para dotar al edificio de su imagen y condiciones originales, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, llevándose a partir de pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación.

Son casos de restauración la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.

Caso de que no existan restos o pruebas documentales en partes de edificios, se permitiría completar la unidad del edificio mediante aportaciones de nuevo diseño.

Artículo 420. Obras de reforma.

Son obras de reforma las que afectan a la redistribución de los espacios interiores sin afectar a las características estructurales del edificio.

En caso de que la obra afecte a elementos comunes, éstos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales como en los acabados y decoración. Se consideran elementos comunes los portales, escaleras, ascensores, patios, etc.

Se podrá permitir la modificación de patios interiores o de huecos que no sean fachada, apertura de patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura, cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a los mínimos establecidos por las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Artículo 430. Obras de reestructuración de cubiertas.

Son obras de reestructuración de cubiertas las que afecten a la sustitución total o parcial de los elementos estructurales de la misma con objeto de adecuarla a los nuevos usos previstos.

La envolvente, apertura de huecos y tratamiento debe ajustarse en todo lo establecido para las cubiertas, en las presentes normas.

Artículo 442. Obras de reestructuración.

Son obras de reestructuración las que modifican el espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales, modificando la tipología de la vivienda.

Podrá modificarse el volumen existente mediante la aplicación de los

fondos edificables, ocupación y dimensión de patios, contenido en los artículos anteriores de las presentes Normas.

Este tipo de obras incluye el vaciado total del espacio interior con mantenimiento de fachada o fachadas, según se trate.

Artículo 45º. Obras de adición de plantas.

Comprende la edificación de nuevas plantas sobre la edificación existente a conservar. Dicha construcción deberá adecuar sus características a la edificación que se amplía, dedicando especial atención a los remates de cornisas y aleros y mantenimiento de las características de la cubierta original.

Artículo 46º. Obra nueva con conservación de elementos.

Se trata de realización de obras en parcelas cuya edificación se presenta en un estado tal de ruina que sólo es posible la conservación de elementos aislados incorporándolos a la edificación de nueva planta. O bien edificación que, por sus modificaciones posteriores o grado de deterioro, conserva exclusivamente elementos valiosos de su primitiva construcción que se considera necesario conservar e incorporar a la edificación de nueva planta.

Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual o pudiendo variar la misma según los casos.

Las condiciones de volumen de la nueva edificación se ajustarán en todo a lo establecido en los artículos anteriores de las presentes Normas.

Artículo 47º. Condiciones de protección.

1. Grado 4º. Edificios de interés ambiental.

Se permiten los siguientes tipos de obra:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.
- Reforma.
- Reestructuración de cubiertas.
- Reestructuración.

2. Grado 5º. Elementos de interés.

Se permiten los siguientes tipos de obra:

- Consolidación.
- Conservación.
- Restauración.
- Reforma.
- Reestructuración de cubiertas.
- Reestructuración.

- Adición de plantas cuando así se exprese explícitamente.
- Obra nueva con conservación de elementos.

CAPITULO III. ZONA 2. ENSANCHE RESIDENCIAL

Artículo 482. Condiciones de uso.

1. Será de aplicación las establecidas en el Art. 6.12.1. de las Normas Complementarias y Subsidiarias.
2. El uso comercial se podrá situar en plantas baja y primera.
3. El uso de oficinas se podrá situar en planta primera.
4. La planta segunda y superiores serán obligatoriamente destinadas al uso residencial.
5. En caso de que se pretenda una mayor utilización de los usos no residenciales deberá justificarse de acuerdo con los porcentajes de usos señalados en las Normas Complementarias y Subsidiarias para la Zona 2, en su Art. 6.12.1.

Artículo 492. Clasificación.

Será de aplicación lo establecido para el grado 1°.

Artículo 502. Intensidad máxima de uso.

Se aplicará indistintamente para cada parcela la edificabilidad resultante de aplicar los siguientes parámetros:

- a) - Fondo máximo : 14 m.
- Nº de plantas : 3
- Ocupación máxima : 80 %.

Cuando el solar de frente a más de una parcela, el fondo se medirá respecto a una de las calles. La edificabilidad determinada por el fondo y la altura podrá redistribuirse en el solar según las necesidades del Proyecto, las características de la propia fachada y las colindantes.

- b) - Edificabilidad sobre parcela edificable bruta : 1,5 m²/m²
- Ocupación máxima de la parcela bruta : 60 %
- Densidad máxima por parcela edificable bruta : 100 viv/Ha.

Se entiende por parcela edificable bruta la delimitada por las alineaciones y linderos existentes con anterioridad al Plan Especial.

Artículo 512. Garajes y aparcamiento.

1. En la edificación de nueva planta se exigirá la siguiente dotación de plazas de aparcamiento:

- 1 plaza por vivienda o por cada 100 m² construidos residenciales.
- 1 plaza por cada 50 m² de otros usos.

El aparcamiento podrá situarse en planta sótano no computando a -- efectos de edificabilidad.

Este artículo no será de aplicación en parcelas inferiores a 300 m² o en aquellas en que por su tamaño o configuración no sea posible su puesta en práctica.

2. En las parcelas o Unidades de Actuación señaladas con la letra F/3 será obligatorio destinar a aparcamiento, al menos una planta sótano, salvo el espacio ocupado por las instalaciones y accesos, con objeto de subsanar los déficits de aparcamiento residencial existentes en la zona y como apoyo al casco antiguo.

Este aparcamiento ocupará la totalidad de la parcela bajo rasante, las plazas que excedan de las mínimas exigidas se destinarán al uso público ó como dotación para los residentes del entorno, en régimen de alquiler o venta.

3. Estos aparcamiento cumplirán con lo establecido para la categoría 32, situación 2ª y 3ª de las Normas Complementarias y Subsidiarias.

Artículo 522. Protección de espacios libres interiores.

Con objeto de proteger la arboleda existente o de crear una continuidad en los patios de manzana se delimita en el plano de Zonificación, una serie de espacios libres de dominio y uso privado que no podrán ser afectados por la edificación sobre rasante.

Estos espacios libres quedan delimitados por la línea interior de la edificación según se define en el plano :CONDICIONES DE VOLUMEN.

La edificación existentes afectada por la línea interior de la edificación no se considera de ordenación, a los efectos establecidos en la Ley del Suelo. Solamente en caso de derribo y edificación de nueva -- planta deberán ajustarse a la misma.

La línea de edificación interior no afecta a parcelas con edificación reciente de más de tres plantas por considerar que no es previsible su sustitución. En caso de que ella se llevara a cabo, la nueva edificación se ajustará a la protección de los espacios libres interiores establecidos para las parcelas colindantes.

CAPITULO IV. ZONA 7. ESPECIAL

Artículo 532.

Regirán el conjunto de las condiciones de uso, intensidad máxima, y condiciones estéticas establecidas para el grado 12 en el Art.6.17. de las Normas Complementarias y Subsidiarias.

CAPITULO V. ZONA B. LIBRE

Artículo 549. Condiciones de uso.

1. Se contemplan los siguientes:
 - Espacios libres de dominio y uso público.
 - Equipamiento comunitario.
 - Red viaria y peatonal.
 - Aparcamiento público.
2. El equipamiento contempla el conjunto de los usos comunitarios del Artículo 6.18.1. de las Normas Complementarias y Subsidiarias.
3. El aparcamiento público comprende dos grados, con las siguientes categorías y situación de las Normas Complementarias y Subsidiarias
 - P2: Categoría 3ª, Situación 5ª. *↳ 600-2.000 m² h.p. → en espacio libre edificable.*
 - P3: Categoría 4ª, Situación 5ª (subterráneo).
↳ + de 2000 m² h.p.

Artículo 559. Intensidad máxima de uso.

1. Los espacios libres de dominio y uso público, constituidos por el parque urbano Oeste de las Eras del Chaquetón, carecen de edificabilidad al haber sido concentrada en la parcela calificada de equipamiento.
2. La parcela calificada como equipamiento comunitario tiene las siguientes condiciones de volumen:
 - Altura máxima : 3 plantas o 9 m.
 - Ocupación máxima : 83 m².
 - Edificabilidad máxima: 247 m².

TITULO IV. ACTUACIONES URBANISTICAS

Artículo 569.

1. El ámbito mínimo de ejecución de planeamiento es el de la parcela o finca actual.
2. Se delimitan Unidades de Actuación en los siguientes supuestos:
 - a) Permitir la distribución justa entre los propietarios de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.
 - b) Facilitar, mediante el sistema de actuación adecuado, la ejecución de nuevo viario, o ampliación del existente previsto en el Plan Especial.
 - c) Incrementar el tamaño de la parcela mínima para asegurar la dotación prevista de aparcamiento.
3. Cuando fuera de las unidades de actuación previstas en el Plan Especial, éste definiera de forma concreta determinadas superficies destinadas a espacios libres de uso y dominio público de nueva creación, la obtención de las mismas deberá llevarse a cabo por el sistema de expropiación forzosa.
4. A efectos de establecer el valor de expropiación de estos espacios libres se considerará el valor inicial del suelo, ya que se permite la acumulación del volumen, según se establece en el art. 19.2.
5. Las superficies que integran las unidades de actuación definidas en el plano correspondiente, se ejecutarán por el sistema establecido para cada una de ellas.

Con carácter previo a la actuación se exigirá, en las unidades indicadas, la redacción y aprobación de Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización, que ajuste las determinaciones del Plan Especial.

Artículo 579.

Se actuará por el sistema de compensación en las unidades de actuación números: 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24.

Artículo 589.

Se actuará por el sistema de expropiación en las unidades de actuación números: 1, 3, 10, 13, 16 y 25.

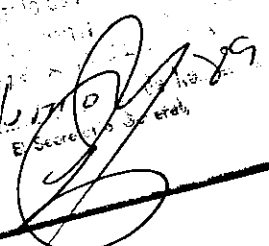
Artículo 599.

En las unidades de actuación números 2 y 16 se actuará por convenio urbanístico suscrito entre la propiedad y el Ayuntamiento por lo que quedan excluidas del programa de actuación del Plan Especial.

Artículo 609. Proyectos de Urbanización.

Será preciso la redacción y aprobación de Proyecto de Urbanización , con carácter previo a la actuación, en las unidades números: 1,3,4, 7 y 13.

Excmo. Sr. Secretario de Urbanismo
Aprobado en el día 22 de Mayo de 1979
El Secretario General,



TITULO V. CATALOGO DE MONUMENTOS, EDIFICIOS
Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 62º. Desarrollo de las unidades de actuación.

Para el desarrollo de las unidades de actuación de las 25 unidades delimitadas, así como para las que sea necesario establecer un convenio con el Ayuntamiento, se tendrá en cuenta lo especificado en el apartado 7.5. de Unidades de Actuación, de la Memoria del Plan Especial.

Artículo 63º.

En el presente Plan Especial se amplía el número de edificios a conservar incluidos en las Normas Complementarias y Subsidiarias con la siguiente clasificación y localización:

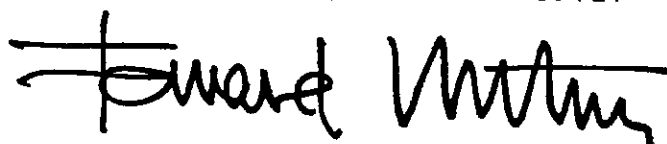
Nº

- Grado 4º
- 4.72: C/ República Argentina nº 2, 4 y 6.
 - 4.73: C/ San Isidro Labrador nº 13.
 - 4.74: C/ del Angel c/v a Ronda de Santiago.
 - 4.75: C/ Juan I c/v a C/ Talamanca.
 - 4.76: C/ Juan I nº 2
 - 4.77: C/ Juan I nº 4
 - 4.78: C/ Juan I nº 6
 - 4.79: C/ Juan I nº 22 a.
 - 4.80: C/ Juan I nº 22 b.
 - 4.81: C/ Salinas nº 2
 - 4.82: C/ Escobedos nº 7 y 9.
 - 4.83: C/ Daoiz y Velarde nº 30.
 - 4.84. Carretera de Daganzo c/v C/ Daoiz y Velarde.
 - 4.85. Carretera de Daganzo c/v C/ Daoiz y Velarde y C/Infancia.
- Grado 5º
- 5.70: C/ Eras de San Isidro nº 5 y 7.
 - 5.71: C/ Eras de San Isidro nº 9
 - 5.72

Artículo 64º. Protección Arqueológica.

Será de aplicación en el ámbito del Plan Especial las Normas de Protección y Conservación de Áreas de Interés Arqueológico contenidas en el apéndice 4 de las Normas Complementarias y Subsidiarias para las Áreas tipo D.

Madrid, Junio de 1.987



Fdo: Fernando Contreras.