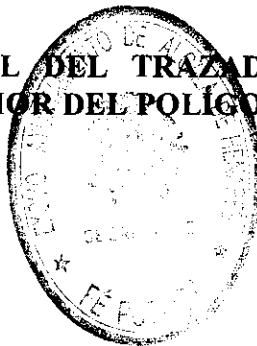


16 SEP 2003 de 19.....

El Secretario General,

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL TRAZADO VIARIO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL POLÍGONO 5B SUR DE ALCALÁ DE HENARES.



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO INICIALMENTE EN
COMISION GOBIERNO MUNICIPAL
22 de FEBRIL de 2003
El Secretario General,

MEMORIA.-

1º.- Antecedentes.-

El Plan Especial de Reforma Interior de los Polígonos 5B y 5E fue aprobado definitivamente con fecha de 19-04-88, planteando desde sus determinaciones la continuidad de la gestión por medio de Proyectos de Reparcelación y Urbanización por cada uno de los Polígonos B y E, y dentro del primero con el carácter de Unidades de Actuación, como Sur y Norte.

De esta manera el Polígono 5B-Sur se identifica como Unidad de Actuación y se tramita un Proyecto específico de Reparcelación por iniciativa municipal, llegándose a aprobar definitivamente con fecha de 19-01-99.

No ocurre lo mismo en cuanto al Proyecto de Urbanización, porque siguiendo las determinaciones del Plan Especial, la urbanización tiene una primera fase de iniciativa municipal, véase el apartado 6.4 de la Memoria del Plan Especial, y una segunda de competencia privada como así se refiere a las propiedades de la Familia López Linares.

En esta segunda fase se pretende eliminar el fondo de saco de la calle Marques de Morante, para establecer una unión en cruce con la calle Ferraz, siguiendo la documentación alternativa que a continuación se detalla, para lo cual es necesario plantear una Modificación de los instrumentos urbanístico, empezando por el PERI.

2º.- Parcelas Afectadas.

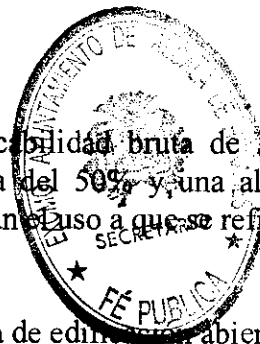
Las parcelas afectadas y objeto de nueva ordenación son la Parcela nº 2 propiedad de la Familia López Linares, y la nº 6 de viario publico, cuyos parámetros según el Proyecto de Compensación de origen son los siguientes :

Parcela nº 2.-

Parcela de terreno identificada como 0.6 en el plano nº 7 de parcelación y Condiciones Urbanísticas del PERI de los Polígonos 5-B y 5-E de las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares.

Tiene forma de un rectángulo irregular y una superficie de 3.050 m2. Linda al NORTE, en una línea ondulada compuesta de un arco de 5,5 metros de radio, una recta de 45 metros y otro arco de 3 metros de radio con vial interior del Sector, que la separa de la parcela 0.5, o nº 1 de este proyecto, adjudicada a los Hermanos, Sres. López Linares y García; al SUR en una línea recta de 50 metros, con la calle Ferraz; al ESTE, en una línea ondulada, en dirección norte sur, compuesta de una recta de 50 metros y una curva constituida por un arco de 5,5 metros de radio, con vial interior del Sector, que la separa de las viviendas del barrio de Forjas; y finalmente con otra recta de 10,90 metros, que la separa del nº 9 de la calle Ferraz; y al OESTE, en una línea recta de 61,50 metros, con viario interior del Sector que la separa de la parcela ZV3, o nº 5 de este Proyecto, adjudicada al Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Edificabilidad.- Corresponde a esta parcela una edificabilidad bruta de 2,36 m2/m2 equivalente a 7.200 m2., con una ocupación máxima del 50% y una altura máxima de 4 plantas y 13 metros (o 5 plantas y 16 metros), según el uso a que se refiera, siempre sobre rasante, reservándose la mayor para viviendas.



Uso.- Mixto; es decir, residencial y terciario en topología de edificación abierta o manzana cerrada, con una capacidad máxima de 45 viviendas y con obligatoriedad de una plaza de aparcamiento por vivienda, o de 2 plazas por cada local de 100 m2 de edificación del uso terciario, respetando los porcentajes señalados en la Ordenanza 4.5.1. del PERI.

Parcela nº 6.-

Parcela de terreno identificada como **red viaria** de aparcamientos públicos en el plano nº 7 de Parcelación y Condiciones Urbanísticas del PERI de los Polígonos 5-B y 5-E de las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares. Tiene una superficie de 11.697 m2 y constituye el resto de la Finca matriz que resulta descrita por agrupación en el Expositivo II de la Escritura.

Edificabilidad.- Nula.

Uso.- Viario de aparcamientos de dominio y uso públicos.

3º.- Red Viaria. Consideraciones Urbanísticas

Entendiendo que el objetivo fundamental de esta Modificación es la eliminación del fondo de saco de la calle Marques de Morante, es necesario garantizar la permanencia de todos los parámetros urbanísticos de aprovechamiento y de cesión, para lo cual se plantea la continuidad de esta calle hasta su cruce con la calle Ferraz, por medio de un desarrollo en ángulo que respeta la configuración de la parcela de la calle Ferraz nº 9 y permite la materialización del aprovechamiento de la parcela nº 2 identificada con la nº 0.6 del Proyecto de Parcelación del Sector 5B-Sur sin variación alguna.

Este desarrollo en ángulo se introduce en nueva colección de planos para sustituir a los vigentes aprobados desde la Modificación de Febrero de 1993, sin producir ninguna otra consecuencia en los parámetros de cesión, aprovechamientos o equidistribución, como antes se aseguraba.

4º.- Parcelas Modificadas.-

Parcela nº 2. modificada.-

Parcela de terreno identificada como 0.6 en el plano nº 7 de Parcelación y Condiciones Urbanísticas del PERI de los Polígonos 5-B y 5-E de las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares. **Modificación de Marzo 2003.**

Tiene forma de un rectángulo irregular y una superficie de 2.935 m². Linda al NORTE, en una línea ondulada compuesta de un arco de 5,5 metros de radio, una recta de 45 metros y otro arco de 3 metros de radio con vial interior del Sector, hoy calle Marcos Martínez, que la separa de la parcela 0.5, o n° 1 de este proyecto, adjudicada a los Hermanos, Sres. López Linares y García; al SUR en una línea recta de 36,50 metros, además de un arco de 3,50 metros de radio, con la calle Feraz; al ESTE, en una línea ondulada, en dirección norte sur, compuesta de una recta de 37 metros y tres arcos de 3,50 metros intercalados con dos rectas de 4 y 8 metros respectivamente, hasta llegar a la confluencia con la calle Feraz formando el mismo viario en todo su desarrollo; y al OESTE, en una línea recta de 61,50 metros, con viario interior del Sector que la separa de la parcela ZV3, o n° 5 de este Proyecto, adjudicada al Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Edificabilidad.- Corresponde a esta parcela una edificabilidad bruta de 7.200 m²., con una ocupación máxima del 50% y una altura máxima de 4 plantas y 13 metros (o 5 plantas y 16 metros), según el uso a que se refiera, siempre sobre rasante, reservándose la mayor para viviendas.

Uso.- Mixto; es decir, residencial y terciario en tipología de edificación abierta o manzana cerrada, con una capacidad máxima de 45 viviendas y con obligatoriedad de una plaza de aparcamiento por vivienda, o de 2 plazas por cada local de 100 m² de edificación del uso terciario, respetando los porcentajes señalados en la Ordenanza 4.5.1. del PERI.

Parcela n° 6.- Modificada.

Parcela de terreno identificada como red viaria de aparcamientos públicos en el plano ni 7 de Parcelación y Condiciones Urbanísticas del PERI de los Polígonos 5-B y 5-E de las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares. **Modificación de Marzo de 2003**

Tiene una superficie de 11.812 m² y constituye el resto de la Finca matriz que resulta descrita por agrupación en el Expositivo II de la Escritura

Edificabilidad.- Nula.

Uso.- Viario de aparcamientos de dominio y uso públicos.

5°.- Documentación Modificada.-

La documentación que compone esta Modificación Puntual es la siguiente :

- 1°.- Memoria.
- 2°.- Plano n° 5.- Ordenación y Zonificación. (vigente y modificado)
- 3°.- Plano n° 6.- Ordenación general. Cotas. (vigente y modificado)
- 4°.- Plano n° 7.- Parcelación y Condiciones Urbanísticas. (vigente y modificado)
- 5°.- Plano n°8.- Ordenación Volumétrica. (vigente y modificado)

Alcalá de Henares, 01 de Abril del 2003.
El Arquitecto Municipal, Miguel Rosado.

