

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

38

ALCALÁ DE HENARES

URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 19 de julio de 2011, adoptó el siguiente acuerdo:

“1.º Aprobación definitiva del Plan Especial de Renovación y Mejora del Medio Urbano de la parcela en la carretera N-II, kilómetro 34,800, ámbito del polígono 14-B del PGOU.

2.º El acuerdo sobre aprobación definitiva deberá ser publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, previo depósito del correspondiente Plan en el Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Asimismo, se publicarán las ordenanzas del Plan en los términos establecidos en el artículo 66 de la LSM.

3.º Remitir el expediente a Urbanismo para su tramitación reglamentaria”.

Lo que se publica para general conocimiento, significando que ha sido remitido con fecha 9 de agosto de 2011 un ejemplar del Plan Especial aprobado al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio en aplicación de lo previsto en los artículos 65 y 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Asimismo, se publican las ordenanzas del Plan Especial:

2. Situación urbanística propuesta clave 12-a

El objetivo de la clave 12-a es regir el uso como “Centro de actividades empresariales, industriales y de servicios”, cuyo uso característico es industrial, siendo compatibles los usos comercial, oficinas, hostelería, educativo, sanitario asistencial y automóvil.

Las condiciones de ordenación que se recogen para la citada ordenanza son las siguientes:

Alineaciones y rasantes

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, a no ser que el plano de alineaciones disponga alguna obligatoria, para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

Retranqueos

Serán de 10 metros a frente de solar excepto en la vía de la Complutense, en la que serán de 25 metros a frente de solar, contados desde el borde de la calzada; y de 5 metros a los restantes linderos. No obstante, y siempre que medie mutuo acuerdo entre propietarios colindantes, estos retranqueos podrán reducirse, con independencia de que el incumplimiento de la franja indicada supondrá el sometimiento a las limitaciones de uso, según la situación, que se establezcan para este caso, en aras de la seguridad (prevención y extinción de incendios, impactos causados al vecino, etcétera). En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, dejando, en todo caso, una franja expedita para el servicio de bomberos, de una anchura mínima de 3,50 metros. El espacio de retranqueo se utilizará de acuerdo con las siguientes limitaciones:

a) En espacio de retranqueo a alineación exterior:

Permitido	No permitido
Ajardinamiento	Obstáculos paso de vehículos
Aparcamientos	Construcciones auxiliares (se permite garita de control)
Paso de vehículos	Depósito de residuos no controlados
Carga-descarga	Obstaculización del paso de vehículos

- b) En espacio de retranqueo a linderos laterales y traseros:

Permitido	No permitido
Ajardinamiento	Obstáculos paso de vehículos
Aparcamientos	Construcciones auxiliares (se permite garita de control)
Paso de vehículos	Depósito de residuos no controlados
Carga-descarga	Depósito de residuos no controlados
Instalaciones auxiliares	Almacenamiento

Parcela mínima y máxima

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a 300 m²s para el supuesto de las instalaciones industriales de tamaño pequeño y medio, siendo la parcela mínima de 10.000 m²s cuando se promueva un régimen de condominio, excepto en aquellos casos en los que las construcciones en parcelas colindantes hagan físicamente inviable el desarrollo del polígono con dicha superficie. En este segundo supuesto, la superficie mínima de las naves será de 100 m² útiles. Se admite la construcción de tantas naves, para ser vendidas o alquiladas a diversas empresas, como permitan la edificabilidad y demás condiciones de uso de esta propuesta. No se limita la parcela máxima.

Frentes de parcela

El frente mínimo de parcela será de 20 metros a la alineación oficial de fachada. No se fija el frente máximo.

Superficie de ocupación máxima

Será del 65 por 100 del ámbito de la superficie de la parcela.

Alturas de la edificación

La altura máxima de la edificación será 12 metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, solo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables, o de cuerpos singulares de la edificación en una superficie que no excederá el 20 por 100 de la ocupación máxima. Cuando estos cuerpos sean habitables, su superficie computará a los efectos del cumplimiento del techo de edificabilidad establecido en el siguiente artículo.

Edificabilidad

Será de 0,75 m²e/m²s.

Condiciones de diseño

- De acuerdo con las condiciones generales que afectan al uso industrial, se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 100 metros, dejando un paso expedito de 3,50 metros cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de bomberos.
- Se reservará un espacio en el frente de fachada de al menos 5 metros de ancho para paso y estacionamiento de turismos, procurando independizar las zonas de estacionamiento de turismos, que debe situarse vinculada a los accesos a los departamentos administrativos, y las de vehículos industriales.
- Se resolverán íntegramente, en el interior de la parcela, las operaciones de carga y descarga propias de la actividad.

Usos pormenorizados de la edificación

— Uso industrial: característico.

El uso característico debe ocupar, al menos, el 75 por 100 de la superficie edificada de un área continua regulada por esta clave, el restante 25 por 100 podrá ser ocupado por este mismo uso característico o por la suma de todos los usos compatibles que son admitidos por esta clave de aplicación.

Usos compatibles:

- a) Automóvil.
Compatibles con todos los grupos, en situación D, F y G. Prohibido en todos los demás casos.
- b) Residencial.
Se permite la construcción de una vivienda por parcela mínima cuando se promueva en régimen de condominio, para uso de vigilante. Prohibida en todas las demás categorías y situaciones.
- c) Industrial y almacenaje.
Característica.
- d) Comercial.
Compatible con todos los grupos, en situación D, E, F, G, H.
- e) Oficinas.
Compatible con todos los grupos, en situación A, D, E, F, G, H.
- f) Hostelería.
Compatible con todos los grupos, en situación D, E, F, G, H.
- g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- h) Educativo.
Compatible el grupo V, situación G, solo para centros de formación profesional vinculados a la actividad industrial del polígono. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.
- i) Sanitario-asistencial.
Compatible el grupo II, situación G. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.
- j) Religioso.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- k) Deportivo.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- l) Espacios libres y zonas verdes.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- m) Infraestructuras y servicios públicos.
Compatible el grupo I y III, en situación G. Prohibido en todos los demás casos.
- n) Red viaria.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra la misma, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el órgano que la dictó, en el plazo de un mes o directamente recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, contados ambos plazos desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 8 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, modificada por la Ley Orgánica 19/2003, de 23 de diciembre, sin perjuicio de cualquier otro que estime pertinente.

Alcalá de Henares, a 12 de agosto de 2011.—La directora del Área de Servicios Generales (firmado).

(02/8.026/11)