



I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- 12** *RESOLUCIÓN de 16 de marzo de 2012, por la que se hace público el Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 15 de marzo de 2012, por el que se aprueba definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares referida a la Clave de Ordenanza 12 Industria Exenta, para posibilitar la implantación de instalaciones industriales de almacenaje y logística.*

Por el Consejo de Gobierno, con fecha 15 de marzo de 2012, se adoptó, entre otros, el Acuerdo del siguiente tenor literal:

«I. El Pleno del Ayuntamiento Alcalá de Henares, en su sesión de 15 de noviembre de 2011, acordó aprobar provisionalmente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares referida a la Clave de Ordenanza 12 Industria Exenta, y remitirlo para su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 57.e) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Constan en el expediente los informes favorables del Canal de Isabel II, de 13 de septiembre de 2011, de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 11 de noviembre de 2011, y de la Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa, de 4 de enero de 2012.

II. La Modificación Puntual tiene por objeto adecuar la regulación de la altura máxima, establecida por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, para la Clave de Ordenanza 12, a los nuevos requerimientos de la actividad industrial. De esta manera, se posibilita la implantación de algunas instalaciones industriales, en especial de almacenaje y logística, que en la actualidad requieren, por razones técnicas o funcionales, superar la altura máxima hoy vigente, sin necesidad de modificar los restantes parámetros urbanísticos, como edificabilidad u ocupación máximas, establecidos por la ordenanza.

La propuesta de modificación afecta únicamente al artículo 6.11.7 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, aplicable a la Clave de Ordenanza 12 “Industria Exenta”, que regula la altura máxima. Se propone modificar su texto, pasando a ser el siguiente:

“6.11.7. *Alturas de la edificación.*

La altura máxima de la edificación será de 15 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 de entre un 20 a un 40 por 100 de la de ocupación máxima. En aquellos casos en donde el porcentaje exceda del 20 por 100 hasta el máximo del 40 por 100, el Proyecto de Edificación deberá contener un apartado en su Memoria donde se justifique convenientemente, de acuerdo a las excepciones referidas en el párrafo anterior, el aumento de dicho porcentaje. Cuando estos cuerpos sean habitables, su superficie computará a los efectos del cumplimiento del techo de edificabilidad establecido en el siguiente artículo”.

En síntesis, los cambios son los siguientes:

- La altura máxima pasa de 12 a 15 metros
- Sobre los 15 metros de altura máxima, se admiten únicamente elementos técnicos o singulares que ocupen un máximo del 40 por 100 de la ocupación máxima (50 por 100 de la parcela neta), mientras que actualmente ese porcentaje máximo es del 20 por 100.

Se mantienen todos los restantes parámetros de la Clave de Ordenanza 12, tales como la parcela mínima, ocupación máxima y edificabilidad máxima.

El ámbito de aplicación de la Modificación Puntual está constituido por los polígonos, sectores y ámbitos de suelo urbano y urbanizable de uso global industrial, en los que resul-



ta aplicable la Clave de Ordenanza 12. El conjunto de todos ellos alcanza una superficie de 210,62 hectáreas.

III. Respecto al análisis y valoración de la Modificación Puntual propuesta, la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial emite los informes favorables informes técnico y jurídico, de fechas 1 y 2 de febrero de 2012, respectivamente, señalando lo siguiente:

La propuesta de Modificación Puntual tiene como objetivo adaptar las condiciones de edificación de la ordenanza de Industria Exenta para posibilitar una respuesta más adecuada a la demanda de algunas actividades económicas, las cuales requieren para el desarrollo de su actividad una mayor altura de edificación, sin necesidad de incrementar la edificabilidad. Especialmente, actividades de almacenaje y logística, que en el momento de aprobarse el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares no tenían los requerimientos funcionales ni la demanda actual.

Las áreas industriales en las que es posible la aplicación de la Clave 12 “Industria Exenta” representan un 3,6 por 100 de la superficie del Suelo Urbano y el 2,4 por 100 del término municipal. Por tanto, el ámbito de la Modificación Puntual no alcanza el 10 por 100 del Plan General, por lo que, conforme al artículo 56.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, no es preceptivo el Avance.

La modificación no afecta a áreas residenciales ni al recinto histórico y, por otro lado, la tipología de edificación aislada de la Clave de Ordenanza 12 minimiza los efectos que pudiera suponer el aumento de altura sobre parcelas colindantes.

El hecho de que la ordenanza vigente haya establecido el cómputo de la edificabilidad máxima mediante superficie construida (m^2/m^2) y no mediante volumen edificable (m^3/m^2), permite incrementar la altura máxima sin que ello repercuta en un incremento de la edificabilidad o del aprovechamiento lucrativo, algo por otro lado innecesario para el objeto de esta modificación, ya que el coeficiente de edificabilidad máxima ($0,75 m^2/m^2$) resulta suficiente para los nuevos requerimientos. Por otra parte, de esta forma no se altera ninguna determinación estructurante del Plan General.

En cuanto a la tramitación administrativa seguida, se han cumplimentado los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus Modificaciones y Revisiones en su fase municipal.

Por tanto, se informa favorablemente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares que afecta a la Clave de Industria Exenta, Ordenanza 12, con las condiciones expuestas en el informe evacuado por la Dirección General de Evaluación Ambiental de 11 de noviembre de 2011, obrante en el expediente.

IV. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 28 de febrero de 2012, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial de 2 de febrero de 2012, informó favorablemente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares referida a la Clave de Industria Exenta, Ordenanza 12, con las condiciones expuestas en el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 11 de noviembre de 2011, obrante en el expediente.

V. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, corresponde al Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes, circunstancia que concurre en el presente supuesto.

En su virtud, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el día 28 de febrero de 2012, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Consejo de Gobierno, en su reunión del día 15 de marzo de 2012,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares referida a la Clave de Ordenanza 12 “Industria Exenta”, con las condiciones expuestas en el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 11 de noviembre de 2011, obrante en el expediente.

**Segundo**

Publicar el presente Acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID».

En relación con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, expresamente se significa que un ejemplar del citado expediente, se encuentra depositado en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, sita en la calle Maudes, número 17, de Madrid, y en www.madrid.org, donde puede ser consultado.

Lo que se hace público para general conocimiento, significándose que contra el presente Acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a su publicación, y sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 16 de marzo de 2012.—El Secretario General Técnico, Alfonso Moreno Gómez.

(03/11.020/12)

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

35

ALCALÁ DE HENARES

URBANISMO

Habida cuenta del acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con fecha 15 de marzo de 2012, sobre aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, referida a la clave de ordenanza 12, Industria exenta, con las condiciones expuestas en el informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental, de 11 de noviembre de 2011, obrante en el expediente, y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de Bases del Régimen Local, se procede a la publicación de la normativa de la presente modificación:

Clave 12. Industria exenta.

Texto modificado: Artículo 6.11.7. Alturas de la edificación

Capítulo 11

Clave 12. Industria exenta

6.11.1. *Definición.*—Regula los usos y la construcción de instalaciones industriales de tamaño medio, con ocupación parcial del solar y retranqueada por todos sus linderos.

6.11.2. *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.

6.11.3. *Retranqueos.*—Serán de 10 metros a frente de solar excepto en la Vía Com plutense, 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 | Almacenes de cualquier tipo |
| Aparcamiento | Instalaciones auxiliares |
| Paso vehículos | Construcciones auxiliares (*) |
| Carga-descarga controlados | Depósito de residuos no controlados |
| | 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 |
| Paso de vehículos | Depósito de residuos no controlados |
| Carga-descarga controlados | Almacenamiento |
| Instalaciones auxiliares | |

(*) Se permite garita de control.

6.11.4. *Parcelas mínima y máxima.*—La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.500 metros cuadrados, quedando expresamente prohibida la fragmentación en locales cuando la superficie de la parcela adscrita a la misma no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación. La parcela máxima no se fija.

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

6.11.6. *Superficie de ocupación máxima.*—Será de 50 por 100 de la superficie neta de la parcela.

6.11.7. *Alturas de la edificación.*—La altura máxima de la edificación será de 15 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 de la edificación en una superficie de entre un 20 a un 40 por 100 de la de ocupación máxima. En aquellos casos en donde el porcentaje exceda del 20 por 100 hasta el máximo del 40 por 100, el proyecto de edificación deberá contener un apartado en su memoria donde se justifique convenientemente, de acuerdo a las excepciones referidas en el párrafo anterior, el aumento de dicho porcentaje. Cuando estos cuerpos sean habitables, su superficie computará a los efectos del cumplimiento del techo de edificabilidad establecido en el siguiente artículo.

6.11.8. *Edificabilidad.*—Será de 0,75 m²/m², medidos sobre parcela neta.

6.11.9. *Condiciones de diseño:*

- a) De acuerdo con las condiciones generales que afectan al uso industrial, se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 80 metros, dejando un paso expedito de 3,50 metros cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de bomberos.
- b) Se reservará un espacio en el frente de fachada de al menos 5 metros de ancho para paso y estancia de camiones, procurando independizar las zonas de estacionamiento de turismos, que debe situarse vinculada a los accesos a los departamentos administrativos, y las de vehículos industriales.
- c) Se resolverán íntegramente, en el interior de la parcela, las operaciones de carga y descarga propias de la actividad.

6.11.10. *Usos pormenorizados de la edificación.*—El uso característico de esta clave es el definido en el artículo "Definición", de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:

- a) Automóvil: compatibles todos los grupos, en situación G. Cuando la parcela de a frente de calle en cuya otra margen exista en uso distinto del industrial, solo en situación F. Prohibido en las demás situaciones.
- b) Residencial: se permite la construcción de una vivienda por parcela mínima, para uso de vigilante. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.
- c) Industrial y almacenaje: característica la tercera categoría, situaciones F y G. Prohibido en todos los demás casos.
- d) Comercial: compatible el grupo VII, situaciones F y G. Prohibido en todos los demás casos.
- e) Oficinas: compatible el grupo II en situación D, E, F y G, solo para servicios administrativos de las empresas, al servicio de las actividades productivas principales. Prohibido en todos los demás casos.
- f) Hostelería: prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión: prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- h) Educativo: compatible en grupo V, situación G, solo para centros de formación profesional vinculados a la actividad industrial del polígono. Prohibido en todos los demás casos.
- i) Sanitario-asistencial: prohibido en todas sus 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: compatibles los grupos I y III, en situación G. Prohibido en todos los demás casos.
- n) Red viaria: prohibido en todas sus categorías y situaciones.

Alcalá de Henares, a 12 de abril de 2012.—El secretario general (firmado).

(03/15.451/12)