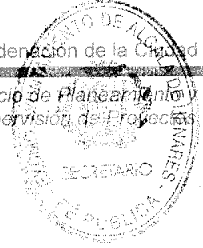


ALCALDIA MUNICIPAL
DE ALCALÁ DE HENARES

Área de Ordenación de la Ciudad

Servicio de Planeamiento y
Supervisión de Proyectos



**CLAVE 12.- INDUSTRIA EXENTA.-
TEXTO INICIAL**

BD

ALCALÁ DE HENARES, CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

C/ ESCRITORIOS, 15 28861 Alcalá de Henares Tlf: 91888 33 00



CAPITULO 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 (diez) metros a frente de solar excepto en la Vía Complutense, en la que serán de 25 (veinticinco) metros a frente de solar contados desde el borde de la calzada; y de 5 (cinco) 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, etc.). 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 (tres coma cincuenta) 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 (tres coma cincuenta) metros. El espacio de retranqueo se utilizará de acuerdo con las siguientes limitaciones:

a)- En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO

- * Ajardinamiento
- * Aparcamiento
- * Paso vehículos
- * Carga - Descarga controlados

NO PERMITIDO

- * Almacenajes de cualquier tipo
- * Instalaciones auxiliares
- * Construcciones auxiliares (*)
- * Depósito de residuos no controlados
- * Obstaculización del paso de vehículos

BD

Alcala



(*) Se permite garita de control.

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

PERMITIDO

NO PERMITIDO

- * Ajardinamiento
- * Aparcamientos
- * Paso de vehículos
- * Carga - Descarga
- * Instalaciones auxiliares

- * Obstáculos paso de vehículos
- * Construcciones auxiliares
- * Depósito de residuos no controlados
- * Almacenamiento

6.11.4.-

Parcelas mínima y máxima

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.500 (dos mil quinientos) m², 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 (veinte) metros a la alineación oficial de fachada. No se fija el frente máximo.

6.11.6

Superficie de ocupación máxima

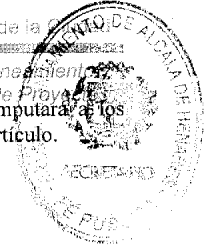
Será de 50 (cincuenta) % de la superficie neta de la parcela.

6.11.7

Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) 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 (veinte) % de la de

BD



ocupación máxima. 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 (ochenta) metros, dejando un paso expedito de 3,50 (tres coma cincuenta) 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 (cinco) 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 art. "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)- Automovil

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. ✓

BD

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. ✓

BD