

7._ORDENANZA DE ZONAS MODIFICADAS

La modificación estriba en la creación de dos subzonas dentro de la Zona Industrial:

- 1.- INDUSTRIA EXENTA (CLAVE 12 DEL PGOU)**
- 2.- MONIPOLIGONOS DE INDUSTRIA NIDO (CLAVE 15 PGOU)**

7.1._INDUSTRIA EXENTA

7.1.1._Definición.

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

7.1.2._Alineaciones y rasantes.

Serán libres dentro de los retranqueos fijados por las ordenanzas, para un determinado frente de edificación a la alineación oficial de fachada.

7.1.3._Retranqueos

Serán de diez (10) metros a eje de Calle, de 6,00 mts a fachada y de 3,00 mts al resto de 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 calculo 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 utilizara de acuerdo con las siguientes limitaciones:

a)- En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO

- Ajardinamiento
- Aparcamiento
- Paso de vehículos
- Carga-descarga

NO PERMITIDO

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

(*) Se permite garita de control

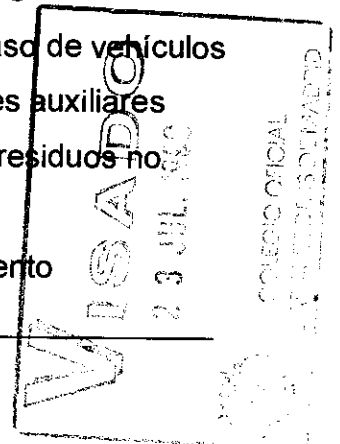
b)- En espacio de retranqueo a linderos laterales y traseros:

PERMITIDO

- Ajardinamiento
- Aparcamiento
- Paso de vehículos
- Carga-descarga
- Instalaciones auxiliares

NO PERMITIDO

- Obstáculos paso de vehículos
- Construcciones auxiliares
- Depósitos de residuos no controlados
- Almacenamiento

**7.1.4._Parcela mínima.**

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2500 (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.

7.1.5._Frentes de parcela

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

7.1.6. Superficie de ocupación máxima

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

7.1.7. Alturas de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en las 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 ocupación máxima. Cuando estos cuerpos sean habitables, su superficie computará a los efectos del cumplimiento del techo de edificabilidad establecido en el siguiente artículo.

7.1.8. Edificabilidad

Será de 0,712 m²/m² medidos sobre parcela neta.

7.1.9. Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.11.1 del P.G.O.U 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 calles en cuya otra margen exista un 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 del 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

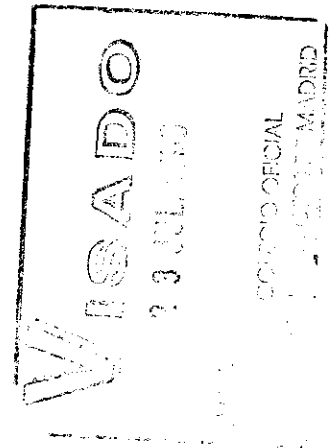
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

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.



CLAVE 15, MINIPOLÍGONOS DE INDUSTRIA NIDO

7.2.1 Definición

Regula los usos y la construcción de naves industriales adosadas de pequeño tamaño dentro de una gran parcela, en régimen de condominio, en la que se ordena, urbaniza y edifica el conjunto de las naves y del resto de sus servicios.

“Debe entenderse con lo anteriormente expuesto, que la Propiedad podrá ser dividida de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal”.

Requiere la redacción y la aprobación de un Estudio de Detalle que ordene el conjunto de la parcela, en el que se garantice que los movimiento y el estacionamiento de vehículos industriales quedan resueltos en el interior del área a ordenar, la cual dispondrá de un único acceso por cada calla a la que de frente, salvo que medie entre accesos la distancia fijada en 6.14.9.

7.2.2 Alineaciones y rasantes

Serán las que se grafian en los planos correspondientes del Estudio de Detalle, o en los de este P.G.O.U. cuando esta Clave ordena actuaciones existentes o en curso de actuación.

7.2.3 Retranqueos

Será obligatorio respetar los gráficos en planos, según vengán fijados en el E.D, para el retranqueo al frente del solar, que, en cualquier caso, respetara una distancia de 5.50 (cinco coma cincuenta) metros al frente de parcela excepto en la Avenida Complutense, que será de 25 (veinticinco) metros, a contar desde el borde de la calzada; y de 5.50 (cinco coma cincuenta) metros a los demás linderos. 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 calculo de la edificabilidad, de acuerdo con lo dispuesto en las siguientes tablas:

a)- En espacio de retranqueo a alineación exterior

PERMITIDO

- Ajardinamiento
- Aparcamiento
- Paso de vehículos
- Carga-descarga

NO PERMITIDO

- Almacenaje de cualquier tipo
 - Instalaciones auxiliares
 - Construcciones auxiliares (*)
 - Depósito de residuos no controlados
-

(*) Se permite garita de control

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

PERMITIDO

- Ajardinamiento
- Aparcamiento
- Paso de vehículos
- Carga-descarga
- Instalaciones auxiliares

NO PERMITIDO

- Obstáculos paso de vehículos
 - Construcciones auxiliares
 - Depósitos de residuos no controlados
 - Almacenamiento
-

7.2.4 Parcela mínima y máxima, tamaño de las naves

Será de 10000 (diez mil) m² excepto en aquellos casos en que las construcciones en parcelas colindantes hagan físicamente inviable el desarrollo del polígono con dicha superficie. La superficie mínima de las naves de minipolígono será de 100 (cien) 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 Clave. No se limita la parcela máxima.

7.2.5 Frentes de parcela

El frente mínimo de parcela será de 35 (treinta y cinco) metros, excepto en aquellos casos en los que las construcciones en parcelas colindantes hagan físicamente inviable el desarrollo del polígono con dicho frente, en cuyo caso se admitirá un frente mínimo de 20 (veinte) metros. No se fija el frente máximo

7.2.6_ Superficie de ocupación máxima

Será de 50 (cincuenta) % del ámbito de la actuación.

7.2.7_ Alturas de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 9 (nueve) 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 visitables.

7.2.8_ Edificabilidad

Será de 2,85 m³/m² medidos sobre el ámbito de la actuación.

7.2.9_ Condiciones de diseño

a)- Los accesos al polígono, de realizarse desde una única calle, se realizarán a través de un único empalme con la red pública, o a una distancia entre dos accesos que será igual o superior a los 60 (sesenta) metros.

b)- Deberán garantizarse las operaciones de carga y descarga en el interior de la parcela, y asegurarse un mínimo de tres estacionamientos de vehículos industriales por cada nave.

c)- 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.

7.2.10_ Usos Pormenorizados de la edificación

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.14.1 del P.G.O.U, 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 los siguientes grupos: I, II, III y IX en situaciones D, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

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, situación G. Prohibido en todos los demás casos.

d)- Comercial

Compatible el grupo VII, situaciones D, F y G. Prohibido en todos los demás casos.

e)- Oficinas

Compatible el grupo II en situación D, F y G, para servicios de apoyo administrativo de las empresas. Prohibido en todos los demás casos.

f)- Hostelería

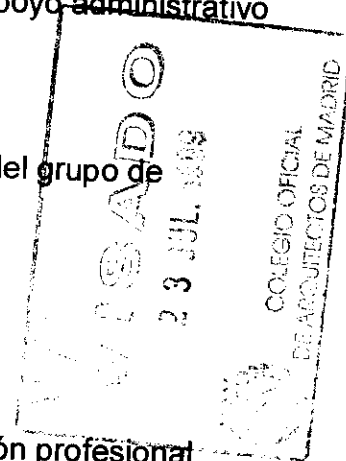
Compatible el grupo II en situación F, solo para servicio interno del grupo de empresas. Prohibido en todos los demás casos.

g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reuniones.

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 propia del polígono en que se sitúa. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.



De acuerdo con las modificaciones realizadas en el P.G.O.U. de Alcalá de Henares y en concreto para el Polígono 42-B, la Ordenanza Modificada de Aplicación para cada una de las Zonas queda como sigue:

RESUMEN DE ORDENANZA MODIFICADA:

ZONA INDUSTRIAL 1

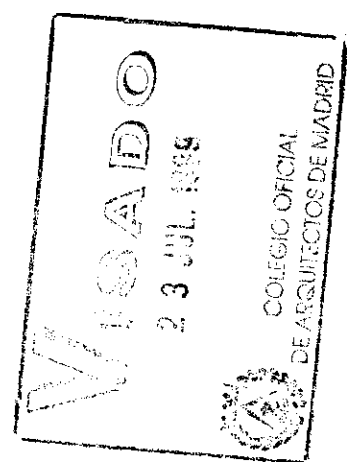
(INDUSTRIA EXENTA- CLAVE 12)

TIPOLOGÍA	Aislada
PARCELA MÍNIMA	2.500,00 m²
OCUPACIÓN MÁXIMA	50 %
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,712 m²/m²
ALTURA MÁXIMA	12,00 m.
RETRANQUEOS A:	
LINEA DE FACHADA	6,00 m
EJE DE CALLE	10,00 m
LATERALES Y FONDO	3,00 m

ZONA INDUSTRIAL 2 (A INTRODUCIR MEDIANTE E. D.)

(MINIPOLÍGONOS DE INDUSTRIA NIDO -CLAVE 15)

TIPOLOGÍA	Adosada
PARCELA MÍNIMA	10.000,00 m²
OCUPACIÓN MÁXIMA	50 %
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	2,85 m³/m²
ALTURA MÁXIMA	9,00 m.
RETRANQUEOS A:	
LINEA DE FACHADA	6,00 m
EJE DE CALLE	10,00 m
LATERALES Y FONDO	3,00 m



El resto de las Zonas no varían y son:

EQUIPAMIENTO PUBLICO

ZONA SOCIO-COMERCIAL

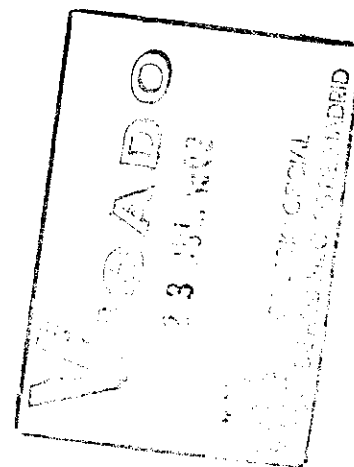
PARCELA MÍNIMA	la existente
OCUPACIÓN MÁXIMA	50 %
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	2,40 m ³ /m ²
ALTURA MÁXIMA	6,30 m o 2 pl.
RETRANQUEO A:	
CALLE	a linea
LATERALES Y FONDO	3,00 m

ZONA DEPORTIVA

PARCELA MÍNIMA	la existente
OCUPACIÓN MÁXIMA	20 %
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,5 m ³ /m ²
ALTURA MÁXIMA	9,00 m o 2 pl.
RETRANQUEO A:	
CALLE	a linea
LATERALES Y FONDO	3,00 m

ESPACIOS LIBRES

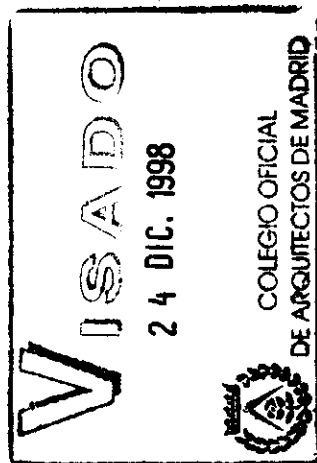
OCUPACIÓN MÁXIMA	1%
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	0,12 m ³ /m ² .
ALTURA MÁXIMA	3,00 o 1 pl.



~~OCUPACIÓN MÁXIMA 1%~~
~~EDIFICABILIDAD MÁXIMA 0,12 m3/m².~~
~~ALTURA MÁXIMA 3,00 ó 1 pl.~~

CENTRO TRANSFORMACIÓN

PARCELA MÍNIMA la existente
OCUPACIÓN MÁXIMA 70 %
EDIFICABILIDAD MÁXIMA 2,1 m3/m²
ALTURA MÁXIMA 3,50 m ó 1 pl.
RETRANQUEO A:
CALLE a linea
LATERALES Y FONDO 1,5 m



Alcalá de Henares, 22 de Noviembre de 1.998

LA PROPIEDAD

EL ARQUITECTO



Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESION PLENARIA DE FECHA
27 de Mayo de 1.999
El Secretario General,

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO INICIALMENTE EN
COMISION GOBIERNO MUNICIPAL
23 de Marzo de 1.999
El Secretario General,