

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

CONCEJALÍA DE URBANISMO Y VIVIENDA

Servicio de Planeamiento,
Supervisión de Proyectos

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.

l)- 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

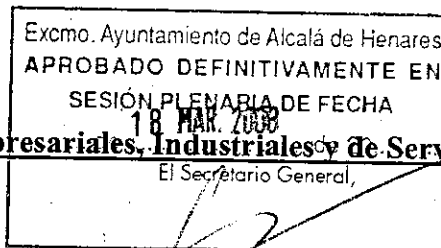
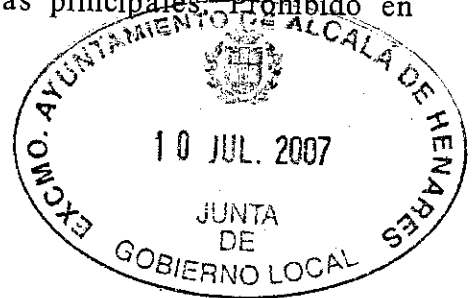
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

4.- ORDENANZA MODIFICADA.-

Clave UNICA.- Centro de Actividades Empresariales, Industriales y de Servicios

Definición.-

Regula los usos y la construcción de un Centro de Actividades Empresariales, Industriales y de Servicio, que lleva aparejado e inherente al uso los servicios propios del mismo: instalaciones industriales de tamaño pequeño y medio, locales



CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares Telf.: 918 883 300



A N O S

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES

socioculturales de formación, salas de exposiciones y de recepción, locales comerciales y de hostelería, con ocupación parcial del solar dejando retranqueos por fachadas a todos sus linderos.

Esta Ordenanza es de aplicación al ámbito concreto de la parcela 252-R del Polígono 42-B resultante de la Modificación del Plan Parcial de dicho Polígono Aprobada Definitivamente con fecha 27 de marzo del 2000.

Alineaciones y rasantes.

Deberán coincidir con las grafiadas en los planos correspondientes del Plan Parcial antes mencionado.

Retranqueos:-

Será obligatorio respetar los grafiados en planos, según vengán fijados en el Plan Parcial que en cualquier caso, respetará una distancia de 10,00 (diez) metros al frente de parcela, 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 metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, de acuerdo con lo dispuesto en las siguientes tablas:

a)- En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO

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

vehículos

NO PERMITIDO

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

(*) Se permite garita de control.

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

PERMITIDO

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

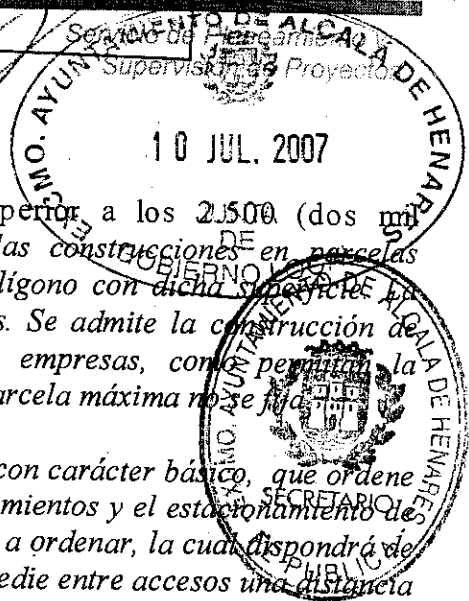
NO PERMITIDO

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



18 MAR. 2008 de 20
CONCEJALIA DE URBANISMO Y VIVIENDA

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES



Parcelas mínima y máxima

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 2.500 (dos mil quinientos) m², *excepto en aquellos casos en los que las construcciones en parcelas colindantes hagan físicamente inviable el desarrollo del polígono con dicha superficie. La superficie mínima de las naves será de 100 (cien) m² útiles. Se admite la construcción de tantas naves, para ser vendidas o alquiladas a diversas empresas, como permita la edificabilidad y demás condiciones de uso de esta Clave. La parcela máxima no se fija.*

Su aplicación requiere la redacción de un Proyecto Unitario con carácter básico, que ordene el conjunto de la parcela, en el que se garantice que los movimientos y el estacionamiento de vehículos industriales quedan resueltos en su interior del área a ordenar, la cual dispondrá de un único acceso por cada calle a la que de frente, salvo que medie entre accesos una distancia de 60,00 m., fijada en el artículo 6.14.9. de la Normativa Urbanística del PGO.

Se admite la fragmentación por Ley de División Horizontal.

Frentes de parcela.

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

Superficie de ocupación máxima

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

Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de 12 (doce) metros, medidos según el procedimiento establecido en las Normas Urbanísticas del PGO. 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 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.

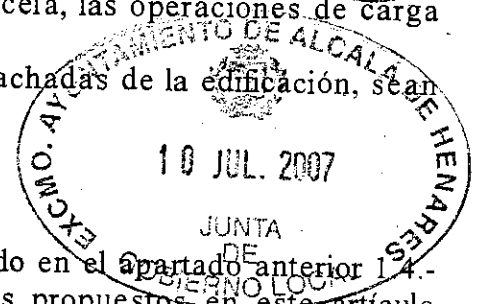
Será de 0,712 m²/m² medidos sobre parcela neta, prevaleciendo la edificabilidad que figura en los documentos de compensación o segregación.

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 5,00 (cinco metros) metros cada unidad descrita o fracción de ella. Con carácter excepcional y siempre que se argumente suficientemente, se admitirán longitudes mayores.



AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES



- 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, de las de vehículos industriales.
- c)- Se resolverán íntegramente, en el interior de la parcela, las operaciones de carga y descarga propias de la actividad.
- d).- El acceso a bomberos se garantizará a todas las fachadas de la edificación, sean interiores o exteriores.

Usos pormenorizados de la edificación.

El uso característico de esta Clave UNICA es el definido en el apartado anterior 1.4.- "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.
- b)- Residencial.
Se permite la construcción de una sola vivienda de 50 a 150 m²c. para uso de vigilante, con acceso independiente y ventilación directa a todos los locales víveros. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.
- c)- Industrial y Almacenaje
Característica la 1^a, 2^a y 3^a categoría, situaciones C, F y G.
- d)- Comercial.
Característico en su grupos II (Comercio ocasional o mixto en locales menores de 350 m²e)
en situación C, F y G.
- e)- Oficinas
Característico en los grupos I y II en situación C, F y G.
- f)- Hostelería.
Característico en grupo II y situaciones C, F y G.
- g)- Sociocultural y salas de reunión.
Característico en grupo I y situaciones C, F y G.
- h)- Educativo.
Característico en grupos del I al V, situación C, F y G. Guarderías infantiles y Centros de formación profesional vinculados a la actividad industrial del polígono. Prohibido en todos los demás casos.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO INICIALMENTE EN
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
10 JUL 2007 de 20...
EL TITULAR DE ORGANO
DE ALCALA DE HENARES

AYUNTAMIENTO
DE ALCALA DE HENARES

CONCEJALÍA DE URBANISMO



D)- Sanitario-asistencial.
Compatible en el grupo II en cualquiera de las 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.
Tolerable con carácter interior.

5º Dotación de aparcamiento.
En el interior de la parcela se deberá satisfacer la dotación de aparcamiento correspondiente a la garantía del servicio de los empleados y del 10 % de los usuarios. Esta dotación podrá materializarse sobre o bajo rasante.

6º Estudio de Detalle.
Se determina la obligación de redactar un Estudio de Detalle en el cual serán definidas las diferentes volumetrías, así como los viarios interiores de carácter privado necesarios para el mejor acceso de las diferentes instalaciones, siguiendo en todo caso los artículos 53 y 54 de la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

Alcalá de Henares, 13 de marzo de 2007.
El Arquitecto Municipal, Director de Servicios de Planeamiento
Miguel Rosado Gámir.

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO DEFINITIVAMENTE EN
SESIÓN PLENARIA DE FECHA
18 MAR 2008 de 20...
El Secretario General,

CIUDAD PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD

Plaza Cervantes 12 28801 Alcalá de Henares Telf.: 918 833 300



AÑOS