

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

32

#### ALCALÁ DE HENARES

##### URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 19 de febrero de 2013, adoptó el siguiente acuerdo:

“Primero.—La aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan Parcial del Sector 46 del Plan General de Ordenación Urbana.

Segundo.—Publicar el presente acuerdo y la ordenanza que se modifica, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con indicación de haber procedido previamente al depósito de la correspondiente Modificación del Plan Parcial en el Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Tercero.—Remitir el expediente a Urbanismo para su tramitación reglamentaria”.

Asimismo, se procede a la publicación de las Ordenanzas de la modificación del Plan Parcial:

#### ORDENANZA, TEXTO MODIFICADO

##### Industria múltiple

##### Capítulo 3

##### *Condiciones particulares de la zona industria-múltiple M1, M2*

Art. 49. *Definición.*—1. Se refiere a edificación en edificio o conjuntos de edificios independientes destinados a actividades industriales o a servicios relacionados con la actividad industrial diseñados sobre parcelas de tamaño medio-grande para poder albergar más de una empresa en el mismo edificio o parcela, y con posibilidad igualmente de destinarse a empresa única.

2. Son de aplicación a las áreas señaladas en los planos con las siglas M1 y M2, cuya primera letra identifica el uso de industria múltiple y cuyo número señala el nivel a que pertenece.

Art. 50. *Ámbito.*—1. Las condiciones particulares de la zona industrial-múltiple son de aplicación en los ámbitos que aparecen tramados e indicados como industria múltiple en el plano P.3 e identificados con las siglas M1, y M2 en el plano P.4.

Art. 51. *División de niveles.*—1. Se distinguen dos niveles (1, 2), en función de la escala de actuación, mayor en el 1 y menor en el 2.

Art. 52. *Condiciones de las parcelas.*—1. A efectos de las posibilidades de parcelación descritas en el capítulo 4 del título tercero de estas normas, las parcelas deberán cumplir las condiciones fijadas en el siguiente cuadro:

CUADRO 3

#### CONDICIONES GEOMÉTRICAS: PARCELAS INDUSTRIA-MÚLTIPLE

	Nivel 1	Nivel 2
Superficie mínima	16.000 m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	70 m	50 m
Diámetro interior mínimo	70 m	50 m

2. A los efectos del cuadro 2 del punto anterior, se entiende por frente la longitud de la alineación exterior a viario o espacio libre complementario del viario. Y por diámetro interior el de un círculo inscribible en el contorno de la parcela.

Art. 53. *Tipología de edificación.*—1. La edificación se podrá desarrollar en uno o más edificios exentos con las condiciones que se fijan en el siguiente artículo.

Art. 54. *Ocupación de la parcela y posición de la edificación.*—1. La edificación o edificaciones deberán cumplir las condiciones expresadas en el siguiente cuadro:

CUADRO 4

**PARCELAS DE INDUSTRIA-MÚLTIPLE**  
**CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

	Nivel 1	Nivel 2
Retranqueo mínimo a frente de la parcela	15 m	10 m, 15 en el eje principal
Retranqueo mínimo a linderos	6 m	6 m
Ocupación máxima	40 por 100	50 por 100

2. A los efectos de este cuadro se entiende por frente de parcela toda alineación exterior que diese al viario a los espacios libres de complemento de viario que flanquean el eje principal de acceso o al ámbito 20 de complemento de viario.

3. En todos los casos la separación entre edificios, en el interior de la parcela, será superior a la mayor de las alturas de cornisa que la flanquean o a 6 metros, si ambas alturas de cornisa fuesen inferiores a 6 metros.

4. No se considerará como separación entre edificios la que pudiera resultar por cortes o pasos en la edificación, tal como se los define en el artículo 23.11 de estas normas.

5. La edificación bajo rasante podrá ocupar cualquier porción de la parcela siempre que se destine exclusivamente a garajes, instalaciones de climatización o instalaciones análogas no vivideras necesarias para la climatización funcionamiento del edificio.

6. En todos los casos se destinarán a ajardinamiento arbolado, sin ocupar por edificación o aparcamiento en superficie o bajo rasante las siguientes superficies:

- Una banda de 3 metros en todo el perímetro de la parcela, ocupable tan solo por elementos de viario de acceso y puestos o casillas de control de accesos.
- El 15 por 100 de la superficie total de la parcela (para cuyo cómputo contabilizarán las bandas en el punto anterior).

7. Para materializar la edificabilidad de una parcela en más de un edificio será necesario Estudio de Detalle o Proyecto Unitario para toda la edificabilidad autorizada en la parcela. El Proyecto Unitario podrá prever la edificación en fases e incluirá expresamente el tratamiento provisional a dar a las áreas que fuesen a ser ocupadas por las fases sucesivas a la primera.

Art. 55. *Edificabilidad.*—1. La edificabilidad expresada en metros cuadrados o cúbicos de edificación será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por los siguientes índices:

- Nivel 1: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o 2.700 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Nivel 2: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o 3.150 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Art. 56. *Alturas y condiciones de edificación.*—1. La edificación no excederá las dos plantas ni los 9 metros hasta la altura de la línea de cornisa.

2. La altura máxima de coronación no podrá ser superior a 12 metros.

3. La longitud máxima del edificio, entendida como el lado mayor de un rectángulo en el que pudiera inscribirse el edificio no excederá de 70 metros.

4. Las cubiertas no deberán sobrepasar la superficie formada por planos con pendiente del 35 por 100 apoyados en la línea de cornisa del edificio, salvo en el caso de case-tones de ascensores u otras instalaciones mecánicas del edificio.

Art. 57. *Requisitos de plazas de aparcamiento.*—1. Se resolverán en el interior de cada parcela todos los requisitos de carga y descarga y de plazas de aparcamiento que pudieran ser necesarios para el funcionamiento y la llegada y estancia de empleados y visitantes. A estos efectos los proyectos incluirán una justificación expresa de sus necesidades.

2. En todo caso, se cubrirán los siguientes mínimos:

- Plazas de aparcamiento: una cada 50 metros cuadrados o fracción superior a 25.
- Plazas de carga y descarga: una cada 600 metros cuadrados o fracción superior a 300.

Art. 58. *Usos característicos y permitidos.*—1. Son usos característicos y permitidos (de conformidad con las definiciones del capítulo 4 de las Normas Subsidiarias y las precisiones de su anexo o para zonas de industria jardín I.J.1) los indicados en este artículo.

2. Uso característico industria en categoría 3.<sup>a</sup>, situación 4.

3. Usos permitidos: los señalados a continuación en las categorías y situaciones que para cada uno se expresan:

- Industria:
  - Categoría 2.<sup>a</sup>, situación 2.
  - Categoría 3.<sup>a</sup>, situación 3.
  - Categoría 4.<sup>a</sup>, situación 4.
  - Categoría 5.<sup>a</sup>, situaciones 2 y 3.
- Comercial:
  - Categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, situaciones 2 y 3.
- Oficinas:
  - Categoría 1.<sup>a</sup>, situación 3.
  - Categorías 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>, situaciones 3 y 4.
- Garaje-aparcamiento:
  - Categoría 1.<sup>a</sup>, situación 1.
  - Categorías 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>, situaciones 3 y 5.
- Deportivo:
  - Categoría 1.<sup>a</sup>, situación 3.
- Vivienda:
  - Una vivienda para guardería por industria.
- Reunión y recreo, solo para restaurantes y bares.
  - Categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, situaciones 2 y 3.
- Cultural: locales destinados a la enseñanza e investigación.
  - Categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, situaciones 2 y 3.
- Sanitario: clínicas y consultas veterinarias.
  - Categorías 1.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, situaciones 2 y 3.
- Hotelero, solo para establecimientos regulados por la legislación sectorial autonómica. Excluidos los colegios mayores, residencias colectivas y edificios análogos.
  - Categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, situación 2.

4. La edificabilidad destinada a usos permitidos no excederá, respecto del total, el porcentaje autorizado por el planeamiento municipal de orden superior que sea aplicable en cada momento.

Art. 59. *Condiciones adicionales de uso.*—1. Los edificios podrán ser compartimentales para el uso, alquiler o venta por división horizontal siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Los ámbitos o unidades diferenciadas resultantes de la compartimentación tendrán como mínimo 300 metros cuadrados.
- El acceso a cada ámbito deberá poder realizarse directamente desde el exterior o desde espacios comunes interiores al edificio, sin necesidad de atravesar ningún otro ámbito o unidad diferenciada.

2. En el caso de división horizontal, la porción de parcela no ocupada por la edificación tendrá el carácter de elemento común proindiviso entre los distintos propietarios, debiendo hacerse constar como tal en cuantas inscripciones deban realizarse en el Registro de la Propiedad con motivo de la división horizontal.

## ORDENANZA. TEXTO MODIFICADO

### Zona industrial I-1, I-2, I-3

#### Capítulo 3

#### *Condiciones particulares de la zona industrial I-1, I-2 e I-3*

Art. 39. *Definición.*—1. Se refiere a edificación en edificio o edificios independientes sobre parcelas destinadas a uso industrial y a sus auxiliares de administración y gestión.

2. Son de aplicación a las áreas señaladas en los planos con las siglas I-1, I-2 e I-3, cuya letra identifica el uso industrial y cuyo número señala el nivel a que pertenece.

Art. 40. *Ámbito.*—Las condiciones particulares de la zona industrial son de aplicación en los ámbitos que aparecen tramados e indexados como industrial, en el plano P-3 e identificados con las siglas I-1, I-2 e I-3 en el plano P-4.

Art. 41. *División de niveles.*—Se distinguen tres niveles (1, 2 y 3), en función de la escala. El primero es el de mayor escala y el tercero el de menor.

Art. 42. *Condiciones de las parcelas.*—1. A efectos de las posibilidades de parcelación descritas en el capítulo 4 del título tercero de estas normas, las parcelas deberán cumplir las condiciones fijadas en el siguiente cuadro:

CUADRO 1

## PARCELAS INDUSTRIALES: CONDICIONES GEOMÉTRICAS

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Superficie mínima	15.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>	5.000 m <sup>2</sup>
Frente mínimo	45 m	40 m	30 m
Diámetro interior mínimo	70 m	65 m	50 m

2. A los efectos del cuadro 1 del punto anterior se entiende por frente, la longitud de la alineación exterior a viario y por diámetro interior la de un círculo inscribible en el contorno de la parcela.

Art. 43. *Tipología de la edificación.*—La edificación se podrá desarrollar en edificios exentos, y agruparse en uno o más cuerpos o edificios.

Art. 44. *Posición de la edificación y ocupación de la parcela.*—1. La edificación de cada parcela deberá cumplir las condiciones expresadas en el siguiente cuadro:

CUADRO 2

## PARCELAS INDUSTRIALES: CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Retranqueo mínimo a frente de la parcela	15 m	15 m	10 m
Retranqueo mínimo a linderos	10 m	6 m	5 m
Ocupación máxima	40 por 100	45 por 100	50 por 100

2. En todos los casos la separación entre edificios, en el interior de la parcela, será superior a la mayor de las alturas de cornisa enfrentados o a 6 metros, si ambas alturas de cornisa fuesen inferiores a 6 metros.

3. No se considerará como separación entre edificios la que pudiera resultar por cortes o pasos en la edificación tal como se los define en el artículo 23.11 de estas normas.

4. La edificación bajo rasante podrá ocupar cualquier porción de la parcela siempre que se destine, exclusivamente, a garajes, instalaciones de climatización o análogas, instalaciones no vivideras necesarias para la climatización y funcionamiento del edificio.

5. En todos los casos se destinarán a ajardinamiento, sin ocupar por edificación o aparcamiento en superficie o bajo rasante, en las siguientes superficies:

- Una banda de 3 metros en todo el perímetro de la parcela, ocupable tan solo por elementos de viario de acceso y puestos o casillas de control de accesos.
- El 15 por 100 de la superficie total de la parcela (para cuyo cómputo contabilizarán las bandas expresadas en el punto anterior).

6. La distancia mínima de retranqueo a frente de parcela tendrá el carácter de línea de fachada indicativa para las construcciones que se realicen en las zonas I-2 e I-3.

7. En el ámbito I se mantendrán sin ocupar por edificación el espacio prolongación del eje principal, con una anchura de 20 metros, que se señala en el plano P-1.

Sobre este espacio existirá y se inscribirá una servidumbre para paso de infraestructuras subterráneas, y el planeamiento general podrá, asimismo, establecer una servidumbre de paso si clasificase como urbanizable el suelo adyacente.

Art. 45. *Alturas.*—La edificación no excederá las dos plantas ni los 12 metros hasta la línea de cornisa. La altura de cornisa podrá no obstante ser mayor en aquellas partes en que la naturaleza de la actividad e instalaciones a desarrollar así lo exigiese. En este caso el proyecto de edificación deberá incluir justificación expresa al respecto.

Art. 46. *Edificabilidad.*—La edificabilidad, expresada en metros cuadrados o cúbicos de edificación, sobre rasante, será el resultado de multiplicar la superficie de la parcela por los siguientes índices:

- Nivel 1: 0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o 2.385 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Nivel 2: 0,58 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o 2.610 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- Nivel 3: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o 2.925 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Art. 47. *Requisitos de plazas de aparcamiento.*—1. Se resolverán en el interior de cada parcela todos los requisitos de carga y descarga y de plazas de aparcamiento que pudieran ser necesarios para el funcionamiento y la llegada y estancia de empleados y visitantes. A estos efectos, los proyectos incluirán una justificación expresa de sus necesidades.

2. En todo caso, se cubrirán los siguientes mínimos:
  - Plazas de aparcamiento: tres cada 200 metros cuadrados de edificación, redondeando a mayores la fracción resultante, si la hubiera.
  - Plaza de carga y descarga: una de cada 400 metros cuadrados o resto superior a 200 metros cuadrados.

Art. 48. *Usos característicos y permitidos.*—1. Son usos característicos y permitidos (de conformidad con las definiciones del capítulo 4 de las Normas Subsidiarias y las precisiones de su anexo O para las zonas de industria jardín I.J.1) los indicados en este artículo.

2. Uso característico: industria en categoría 3.<sup>a</sup>, situación 4.
3. Usos permitidos: los señalados a continuación, en las categorías y situaciones para cada uno se expresan:

- Industria:
  - Categoría 2.<sup>a</sup>, situación 2.
  - Categoría 3.<sup>a</sup>, situación 3.
  - Categoría 4.<sup>a</sup>, situación 4.
  - Categoría 5.<sup>a</sup>, situaciones 2 y 3.
- Comercial:
  - Categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, situaciones 2 y 3.
- Oficinas:
  - Categoría 1.<sup>a</sup>, situación 3.
  - Categorías 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup>, situaciones 3 y 4.
- Garaje-aparcamiento:
  - Categoría 1.<sup>a</sup>, situación 1.
  - Categorías 2.<sup>a</sup>, 3.<sup>a</sup>, y 4.<sup>a</sup>, situaciones 3 y 5.
- Deportivo:
  - Categoría 1.<sup>a</sup>, situación 3.
- Vivienda:
  - Una vivienda para guardería por industria.
- Reunión y recreo:
  - Categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, situaciones 2 y 3.
- Cultural: locales destinados a enseñanza e investigación.
  - Categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, situaciones 2 y 3.
- Sanitario: clínicas y consultas veterinarias.
  - Categorías 1.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, situaciones 2 y 3.
- Hotelero: solo para establecimientos regulados por la legislación sectorial autonómica. Excluidos los colegios mayores, residencias colectivas o edificios análogos.
  - Categorías 1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>, situación 2.

4. La edificabilidad destinada a usos permitidos no excederá, respecto del total, el porcentaje autorizado por el planeamiento municipal de orden superior que sea aplicable en cada momento.



Lo que se publica para general conocimiento, en cumplimiento del artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, significando que ha sido remitido con fecha 11 de marzo de 2013 un ejemplar de la Modificación Puntual del Plan Parcial aprobado al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente 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.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra la misma, recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, contado desde el día siguiente al de la notificación de la presente resolución, 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 que pueda ejercitarse cualquier otro que estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Alcalá de Henares, a 12 de marzo de 2013.—El secretario general (firmado).

(03/9.673/13)

