

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

29

ALCALÁ DE HENARES

URBANISMO

Por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid de 10 de mayo de 2016, ha sido aprobada definitivamente la Modificación Puntual del Plan de Sectorización del Sector 117 del Plan General de Ordenación Urbana.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 66.b) de la Ley 9/2001, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de Bases de Régimen Local, se procede a la publicación de la normativa del presente Plan:

NORMAS URBANÍSTICAS

COMPARATIVA DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN DE LA PROPUESTA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN RESPECTO AL PLAN DE SECTORIZACIÓN VIGENTE

Tabla Comparativa	PS SECTOR 117	PROPUESTA MP PS SECTOR 117
APROVECHAMIENTO UNITARIO	0,4857 m ² / m ² Ind.Exe	0,4857 m ² / m ² Ind. Exe
USO LUCRATIVOS		
Edificabilidad m²e		
Parcela 1	46.450,34	75.235,00
Parcela 2	21.797,21	•
Parcela 3	3.677,57	•
TOTAL	71.925,12	75.235,00
Superficie de suelo m²s		
Parcela 1	72.383,65	126.276,99
Parcela 2	35.119,05	•
Parcela 3	1.840,00	•
TOTAL	109.342,70	126.276,99
USOS NO LUCRATIVOS		
Servicios Urbanos (Infraestructuras eléctricas)	62,61	65,00
RG Infraestructuras (Viario)	1.382,60	•
RG Infraestructuras (ZV- Reserva Viario)	8.113,20	6.973,27
RG Zonas Verdes y Espacios Libres	14.414,15	•
RL Zonas Verdes y Espacios Libres	14.496,54	9.189,62
RL Equipamientos	7.088,20	12.395,12
TOTAL USOS LUCRATIVOS Y NO LUCRATIVOS M²S	154.900,00	154.900,00

El texto modificado se transcribe a continuación:

Capítulo 5.2

Condiciones particulares de la zona: Industria exenta almacenaje (IEA)

(a) Artículo 5.2.1. *Definición y carácter.*

A. Áreas afectas a edificaciones aisladas o adosadas destinadas a uso industrial de carácter almacenaje y distribución.

Artículo 5.2.2. *Condiciones sobre la ordenación.*

A. Tipología de edificación: aislada o adosada, con ocupación limitada de la parcela.

B. Parcelación: parcela mínima 10.000 m².

- C. Alineaciones y rasantes oficiales: las señaladas en el plano de alineaciones y rasantes, complementando con los planos técnicos de perfiles longitudinales y secciones transversales.

D. Retranqueos.

Plantas sobre rasante:

- Retranqueos a alineaciones oficiales con frente a viario: 10 metros mínimo.
- Retranqueos a alineaciones oficiales con frente a Espacio Público: 5 metros mínimo.
- Retranqueos a linderos laterales: 5 metros mínimo, excepto si hay acuerdo entre los propietarios colindantes, caso en el que podrá ser nulo; este acuerdo de adosamiento deberá estar inscrito en el Registro de la Propiedad, con independencia de que el incumplimiento de la franja indicada supondrá el sometimiento 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).
- Retranqueos a lindero posterior: 5 metros mínimo.
- Separación entre edificios dentro de una misma parcela.
Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física o distintos cuerpos de edificación dentro de un mismo edificio, deberán respetar una separación entre sus fachadas, con un mínimo de 3 metros.
- Retranqueos a alineaciones oficiales con frente a Espacio Público: 5 metros mínimo.
- Retranqueo a las líneas eléctricas: se incluye una mención específica, conforme a lo indicado en el informe favorable de la Dirección General de Industria, según lo cual se establece que:
 - Respecto a la línea de 132 kV, propiedad de Iberdrola, la línea de edificación se deberá retranquear 20 metros desde el límite de parcela.
 - Respecto a la línea de 20 kV, propiedad de Unión Fenosa, la línea de edificación se deberá retranquear 21 metros desde el límite de parcela.

Tal y como se grafía en el plano de alineaciones de la Modificación Puntual. Adicionalmente, respecto a la protección de los trabajadores frente a los riesgos eléctricos durante la ejecución de la obra de edificación, según el punto 5.12.5 de la ITC-LAT-07 del Real Decreto 223/2008, el promotor deberá realizar la señalización mediante balizamiento normalizado de la línea eléctrica.

- Usos de los espacios de retranqueos:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
<ul style="list-style-type: none"> - A Jardinamiento - Aparcamiento - Paso de vehículos (viario interior) - Carga y descarga - Instalaciones auxiliares (incluido garita de control, excepto en el área incluida en el retranqueo a líneas eléctricas) 	<ul style="list-style-type: none"> - Almacenaje de cualquier tipo - Construcciones auxiliares - Depósito de residuos no controlados. - Obstaculación del paso de vehículo.

Plantas bajo rasante: no se establecen retranqueos mínimos.

- E. Agregaciones y segregaciones: se permiten las agregaciones y segregaciones dentro de las condiciones de parcela mínima.

Artículo 5.2.3. *Condiciones sobre el volumen.*

- A. Superficie edificable máxima: 75.235 m².
- B. Ocupación máxima en planta de la superficie neta de parcela: 65 por 100.
- C. Altura máxima (plantas/metros): 15 metros, medidos según el procedimiento establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General. 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 los que el porcentaje exceda el 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.

La actividad productiva o de almacenamiento deberá desarrollarse en una única planta. Las oficinas al servicio de la actividad podrán alcanzar una altura máxima de 3 plantas (B+II).

- D. Se permite la construcción de una planta sótano o semisótano.
- E. Se permite la construcción de entreplantas destinadas a usos vinculados a la actividad principal, con una superficie construida no superior al 30 por 100 de la superficie construida total, computable a efecto del cálculo de la edificabilidad total de la parcela.
- F. Se permite el uso de la cubierta para instalaciones solares fotovoltaicas.

Artículo 5.2.4. *Condiciones de la edificación.*—Se regirán por las condiciones generales contenidas en el Plan General, sin perjuicio de lo dispuesto en la resolución de la Dirección General de Patrimonio.

Artículo 5.2.5. *Condiciones estéticas y compositivas.*—Serán libres, sin perjuicio de lo establecido en las condiciones generales del Plan General y de las establecidas en estas normas.

Artículo 5.2.6. *Condiciones de uso y destino del suelo y la edificación.*

- A. El uso característico es el ejercicio de actividades en su clase industrial en la categoría de almacenamiento.
- B. Usos compatibles:
 - a) Automóvil: compatible el grupo I. Compatibles los grupos II, III, IV, V y IX en situación D y G.
 - b) Residencial: se permite la construcción de una vivienda por parcela mínima, para uso de vigilante, prohibido en las demás categorías.
 - c) Industrial y almacenaje: característico en su categoría 2.^a.
 - d) Oficinas: compatible el grupo II, excepto estudios en situación B, D y G. Solo para servicios administrativos de la empresa al servicio de la actividad productiva principal. Las oficinas al servicio de la actividad no podrán superar el 25 por 100 de la superficie construida destinada al uso compatible.
 - e) Hostelería: compatible el grupo II, en situación B y G.
- C. Usos prohibidos: los restantes no especificados.

Artículo 5.2.7. *Plazas de aparcamiento.*—Es obligatorio disponer 1,5 plazas por cada 100 m² construidos o fracción dentro de la parcela privada.

Asimismo, se deberá reservar espacio suficiente para el desarrollo de las operaciones de carga y descarga en dimensión acorde con las necesidades funcionales de las instalaciones.

Cumplimiento de condiciones específicas en el sector S-117: se indican las siguientes condiciones específicas con origen en los informes sectoriales preceptivos que deberán cumplirse en el desarrollo del sector 117, si bien muchas de ellas son condiciones al Plan de Sectorización aprobado no modificadas por la presente Modificación Puntual, ya que, como ya se ha indicado no modifica en nada el documento de planeamiento vigente salvo en ello que la Modificación Puntual indica expresamente.

Alcalá de Henares, a 6 de julio de 2016.—El secretario general (firmado).

(02/30.386/16)

