

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

65**ALCALÁ DE HENARES**

URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 15 de mayo de 2012, adoptó el siguiente acuerdo:

1. La aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del SGSE-A denominado “Área de Comunicaciones y Servicios”, redactada por los Servicios Técnicos Municipales.

2. Proceder a la publicación de dicho acuerdo, así como de la ordenanza que se modifica, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, con indicación de haberse procedido previamente al depósito de la correspondiente Modificación del Plan Especial en el Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

3. Dada la existencia de varias modificaciones del Plan Especial de Ordenación del SGSE-A, se considera conveniente la elaboración de un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que quedan en vigor.

4. Remitir el expediente a Urbanismo para su tramitación reglamentaria.

Lo que se publica para general conocimiento, significando que ha sido remitido con fecha 29 de mayo 2012 un ejemplar de la Modificación Puntual del Plan Especial aprobado, al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda 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.

Asimismo, se publican las ordenanzas del Plan Especial:

Capítulo 3

Área de Centro de Transportes

Art. 104. *Definición del área.*—Centro de Transportes especializado en el fraccionamiento y consolidación de cargas, así como en la gestión centralizada de servicios auxiliares.

Art. 105. *Definición de los usos autorizados.*—Se establecen los siguientes usos por menorizados:

1. Automóvil:

1.1. Usos característicos:

— Grupo VI de Centros de Transportes con atención al público.

1.2. Usos complementarios:

— Grupo I, de estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios abiertos.

— Grupo IV, de estacionamiento y almacenamiento de vehículos en espacios cerrados de menos de 2.500 metros cuadrados.

2. Industrial y almacenamiento: se establece como uso característico la categoría 2A de actividades solo compatibles con usos no residenciales.

3. Comercial: se establecen como usos complementarios los grupos I, II y VII de comercio diario de alimentación, bebidas y tabaco, en local menor de 100 metros; comercio ocasional constituido por comercio al por menor no diario, los servicios personales, sucursales bancarias, así como el comercio mixto al por menor en los locales de 350 metros cuadrados, comercio mixto al por menor con superficie medias con locales mayores de 300 metros cuadrados y menores de 2.000 metros cuadrados, y de comercio en locales industriales o de almacenamiento con venta mayorista o venta de la manufactura producida o almacenada en los mismos locales, en superficie al 25 por 100 de la superficie ocupada en planta por la edificación. Del grupo VII se excluyen expresamente las actividades enumeradas en

el epígrafe DA-Industria de la alimentación, bebidas y tabaco de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE).

4. Oficinas: se establecen como usos complementarios los grupos I y II, de servicio, despachos o estudios abiertos al público y propios.

5. Hostelería: se establece como uso complementario el grupo II, de establecimiento de bebidas, cafés y restaurantes sin espectáculos.

6. Espacios libres, zonas verdes y red viaria interior: se establecen como uso complementario a definir mediante Estudio de Detalle, que desarrollará las ordenanzas establecidas en las Condiciones Generales de Usos Pormenorizados.

Se establecen también los siguientes usos complementarios:

7. Sociocultural: grupo I, hasta 200 espectadores.

8. Educativo:

— Grupo I. Centro académico y de educación de adultos, hasta 40 plazas.

— Grupo II. Centro académico y de educación de adultos, hasta 80 plazas.

— Grupo III. Centro académico y de educación de adultos, de más de 80 plazas.

— Grupo IV. Guarderías infantiles.

9. Sanitario asistencial:

— Grupo II. Clínicas para medicina humana en régimen de consultas externas, centros asistenciales sin internamiento y consultas veterinarias de menos de 200 metros cuadrados sin internamiento.

— Grupo III: centros veterinarios de superficie superior a 200 metros cuadrados o con internamiento de animales.

10. Deportivo:

— Grupo I: espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores.

Art. 106. *Condiciones urbanísticas particulares para su desarrollo.*

a) A desarrollar mediante Estudio de Detalle.

b) Condiciones de parcelación:

b.1. Estudio de Detalle previo a la parcelación.

b.2. Parcela mínima 2.500 metros cuadrados.

b.3. Gestión integrada de los espacios libres y zonas verdes privados de uso público interiores al ámbito.

Art. 107. *Condiciones particulares para la edificación.*—El Área Centro de Transportes se compone de dos manzanas separadas por un vial público: una pequeña identificada como manzana 1 y otra grande, identificada como manzana 2.

a) El uso y disfrute de las posibles parcelas resultantes quedan expresamente condicionadas a los siguientes requerimientos:

1. Establecimiento de los correspondientes proyectos y licencias municipales de parcelación.

2. El estricto cumplimiento de las exigencias del preceptivo Estudio de Detalle previo a cualquier parcelación y licencia municipal de obras, en lo relativo a zonificación interior de la manzana, viario interior, cerramientos interiores y exteriores del conjunto del Centro de Transportes.

3. Dichos condicionamientos urbanísticos del uso y disfrute de las parcelas deberán ser expresamente incluidos en el Proyecto de Parcelación.

4. Asimismo, el contenido literal del presente artículo de las ordenanzas reguladoras habrá de ser transcrito en la Inscripción Registral de las parcelas objeto de la eventual parcelación de la manzana.

5. La manzana 1 se define como una manzana de terciario integrada en el Centro de Transportes cuya edificabilidad total podrá destinarse a usos compatibles, equivalentes aproximadamente al 58 por 100 de la superficie total autorizable para usos compatibles en el conjunto del área.

Con el fin de establecer con más precisión la intensidad relativa de los usos compatibles autorizados en la manzana 1 y de acuerdo con el artículo 5.2.8 del Plan

General de Ordenación Urbana se establecen dos clases diferenciadas de usos compatibles en dichas manzana.

— Clase I:

- Oficinas, grupos I y II.
- Automóvil, grupo IV.
- Comercial, grupo VII.
- Espacios libres, zonas verdes.
- Educativo, grupos I, II, III y IV.
- Sociocultural, grupo I.
- Sanitario asistencial, grupo II y III.
- Deportivo, grupo I.

— Clase II:

- Automóvil, grupo I.
- Comercial, grupos I y II.
- Hostelería, grupo II.

Los usos compatibles de la clase II no podrán superar el 25 por 100 de la superficie construida en la manzana 1 y su implantación queda restringida al desarrollo efectivo del resto de usos, característicos o compatibles de clase I, en la manzana 1. Por el contrario los usos compatibles de clase I se autorizan hasta el 100 por 100 de la edificación permitida en la manzana 1.

- b) Retranqueos: 10 metros a las vías públicas, 5 metros al resto de los linderos. Los retranqueos podrán reducirse según lo previsto en el artículo 6.11.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General y en las determinaciones del preceptivo Estudio de Detalle.
- c) Frentes de la edificación: a definir en el Estudio de Detalle.
- d) Ocupación máxima de la edificación: 50 por 100 de la superficie de las manzanas. En caso de parcelación del Área Centro de Transporte la ocupación máxima será del 50 por 100 de la parcela neta.
- e) Altura de la edificación: 12 metros + 20 por 100 (ordenanza de uso industrial global 12). En el caso de naves de almacenamiento o de logística dotadas de muelles continuos, la altura máxima de la edificación podrá medirse sobre muelle, siempre que dichos muelles no superen una altura de 130 centímetros. Sobre la rasante oficial. La conveniencia técnica de establecer esta referencia en cuanto a la altura de los edificios deberá ser apreciada positivamente por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento en función de la tecnología de almacenamiento prevista.
- f) Superficie edificable del área: 38.727,5 metros cuadrados (0,67 m²/m²).
- g) Otras condiciones particulares:
 - El área será objeto de cerramiento específico.
 - El área está afectada parcialmente por el ámbito de protección de la red exterior, que define una zona de afección, no edificable de 25 metros.

Capítulo 6

Área de terciario de oficinas y servicios

Art. 116. *Definición del área.*—Oficinas y centro de investigación en edificio exclusivo para actividades vinculadas con la industria y el transporte automotores. Área susceptible de compatibilidad comercial en determinadas condiciones.

Art. 117. *Definición de los usos autorizados.*—Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

1. Oficinas: se establecen como usos característicos los grupos I y II, de oficinas, servicios, despachos o estudios, tanto propios como abiertos al público.
2. Comercial:
 - 2.1. Usos característicos los grupos II, III y IV, de comercio ocasional en locales 350 metros cuadrados, locales comercio mixto al por menor en superficies medias en locales mayores a 350 metros cuadrados y menores de 2.000 metros cuadrados y de locales comerciales en pasajes, galerías y centros, con superficie inferiores a 2.000 metros cuadrados, en los supuestos recogidos en el artículo 81 de las presentes Normas Urbanísticas, relativos a la manzana 5.

2.2. Usos compatibles los grupos II y IV anteriormente citados.

3. Hostelería y hotelería: se establece como uso complementario el grupo II, de cafés y restaurantes sin espectáculo.

4. Automóvil: se establecen como usos complementarios el grupo I, de estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios abiertos y el grupo IV, de estacionamiento y almacenamiento de vehículos en espacios cerrados (el artículo 48 prevé el grupo IX como uso compatible en ciertos casos).

5. Espacios libres, zonas verdes y red viaria interior: no son objeto de consideración como uso pormenorizado, debiendo ajustarse sus características a las Condiciones Generales de Usos Pormenorizados de las presentes ordenanzas del Plan Parcial.

Se establecen también los siguientes usos complementarios:

6. Sociocultural:

— Grupo I, hasta 200 espectadores.

7. Educativo:

— Grupo I. Centro académico y de educación de adultos, hasta 40 plazas.

— Grupo II. Centro académico y de educación de adultos, hasta 80 plazas.

— Grupo III. Centro académico y de educación de adultos de más de 80 plazas.

— Grupo IV. Guarderías infantiles.

8. Sanitario asistencial:

— Grupo I: hospitales, clínicas, ambulatorios y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios asistenciales con internamiento.

— Grupo II: clínicas para medicina humana en régimen de consultas externas, centros asistenciales sin internamiento y consultas veterinarias de menos de 200 metros cuadrados sin internamiento.

— Grupo III: centros veterinarios de superficie superior a 200 metros cuadrados con internamiento de animales.

9. Deportivo:

— Grupo I: espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores.

Art. 118. *Condiciones particulares de la edificación.*

a) El área se desarrolla en una manzana parcelable.

Art. 119. *Condiciones particulares de la edificación.*

a) Retranqueos: 10 metros a las vías públicas. 5 metros al resto de los linderos.

b) Parcela mínima: 2.500 metros cuadrados.

c) Frentes de la edificación:

— Mínimo: 30 metros.

— Máximo: 60 metros.

d) Ocupación máxima de la edificación: 40 por 100 de la superficie de las parcelas.

e) Altura máxima edificación: 12 metros.

f) Superficie edificable: 7.875 metros cuadrados (0,75 m²/m²).

g) Otras condiciones particulares.

El área está afectada parcialmente por el ámbito de protección de la red viaria exterior, que define zonas de afección no edificable, de 50 metros frente a la autovía A-2 y de 25 metros en la antigua carretera de Ajalvir.

Esta resolución pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponer contra la misma, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el órgano que la dictó en el plazo de un mes o, directamente recurso, contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses, contados ambos plazos desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, 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 cualquier otro que estime pertinente.

Alcalá de Henares, a 30 de mayo de 2012.—El secretario general (firmado).

(02/4.965/12)