

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

30**ALCALÁ DE HENARES**

URBANISMO

Por la Junta de Gobierno Local de fecha 6 de marzo de 2020 ha sido adoptado acuerdo sobre aprobación de los criterios de interpretación para dotación de plazas de aparcamiento uso industrial, en los siguientes términos:

«Memoria informativa y análisis del uso industrial**1. Análisis de la actividad y tipologías industriales.**

El artículo 5.5.33 de las normas urbanísticas del PGOU establece la obligatoriedad de dotar a toda instalación industrial de una plaza de aparcamiento cada 75 m² construidos y un espacio para carga-descarga y/o establecimiento de vehículos industriales pesados cada 2.000 m² construidos o fracción.

Evidentemente, esta dotación obligatoria de plaza de aparcamiento procede y está ligada a las personas que trabajan o prestan sus servicios en estas instalaciones, basándose en los estándares de números de empleos por hectárea, cifra variable dependiendo de la tipología industrial, que oscila entre 40/50 empleos por hectárea y supone aproximadamente un empleo cada 190 m² de superficie construida industrial lo que se traduce, en base a la dotación exigida por el PGOU, en 2,5 plazas aproximadamente por persona, cifra que se antoja excesiva.

En el transcurso de los años desde la aprobación del PGOU, los procesos industriales han experimentado cambios sustanciales en sus cadenas de producción mediante la introducción de avances tecnológicos que, entre otras cuestiones, han supuesto una sustancial rebaja de trabajadores. Sin entrar en otros aspectos como los cambios de los modelos industriales encaminados hacia la logística de distribución y logística industrial, instalaciones que exige un gran volumen edificable con una ocupación relativamente baja de empleo. Además de ello, esta nueva industria, en general, se caracteriza por la necesidad de volúmenes cada vez más grandes para almacenamiento y áreas en donde la presencia humana es puntual y no permanente. En general, instalaciones, maquinarias, alojadas en el interior del volumen industrial o en volúmenes anejos, que computa a efectos de edificabilidad y generan plazas de aparcamientos, no alojan puesto de trabajo permanente, ya que solo requieren mantenimiento o supervisión puntual, pero no presencia continuada de personas. Todo ello convive con la presencia más tradicional de las industrias en minipolígonos formada generalmente por pequeños talleres, donde la innovación o los procedimientos de nuevas tecnologías, prácticamente no se ha alterado, lo que traducido a la dotación obligatoria de aparcamiento no se ve influenciada, siendo su problemática otra distintiva en la medida que invade espacios generales (calles particulares, zonas verdes, etcétera).

Esta última cuestión también intenta corregirse a través de algunos de los criterios que se proponen.

La industria mediana de cada vez menos presencia participa en su totalidad de las cuestiones planteadas respecto de la gran industria y sus procesos de transformación.

La dotación de plazas de aparcamiento en su concepción vigente responde a un tipo de industria, hoy día prácticamente en regresión, que precisaba gran cantidad de trabajadores para sus procesos industriales. Como se ha comentado el enfoque de la dotación respondía a una tipología industrial hoy superada, pero que el PGOU recogió en su momento por ser la dominante el momento de su reducción y aprobación.

Es por ello por lo que creemos necesario introducir algunos criterios de interpretación a los estándares directrices que el PGOU establece en este apartado de reserva de plazas de aparcamiento, que sin establecer condiciones distintas a las que recoge el PGOU, si se adaptan a las condiciones introducidas en los procesos productivos e industriales, evitando con ello las grandes superficies que en la actualidad se destinan a zonas de aparcamiento, en muchos casos aparezcan desiertas o con escasa ocupación. Además de ello se pretende que estas zonas se diseñen desde una perspectiva que mejore su aspecto y el entorno introduciendo para ello la obligación recogida en la Ley 8/2005, de la Comunidad de Madrid de

Protección y Fomento del Arbolado, en donde se indica la obligación de plantar un árbol por plaza de aparcamiento.

2. Otras consideraciones.

El Código Técnico de la Edificación (CTE), en su artículo 2.2 del apartado SI-3, aprobado por Real Decreto 314/2016, señala que tiene ocupación nula de personas aquellas zonas de cualquier uso que sean accesibles únicamente a efectos de mantenimiento y tengan una ocupación ocasional (salas de maquinaria, salas de almacenamiento, etcétera). En base a ello, y como ya se ha indicado, no parece razonable que computen como superficie construida a efectos de dotación de plazas de aparcamiento si, como hemos indicado, este aparcamiento viene a relacionar trabajador con plaza de aparcamiento.

Análogamente, como hemos señalado con antelación, se exigirá el cumplimiento del artículo 7 “Nuevas plantaciones”, de la Ley 8/2005, de Protección y Fomento del Arbolado, que incluye la obligatoriedad de dotar a las plazas de aparcamiento de zonas arboladas.

Con todo ello se conseguirá un espacio más adecuado a las condiciones urbanísticas de las diferentes tipologías industriales y una notable mejora del medio ambiental.

En base a todo lo anteriormente proponemos los siguientes criterios:

Criterios de interpretación

Serían de aplicación los siguientes criterios:

1. Las plazas de aparcamiento se calcularán de acuerdo a las directrices establecidas por el PGOU para el uso industrial, en su artículo 5.5.33 de las normas urbanísticas.

En orden a este cómputo, se exigirá el cumplimiento del artículo 7.c) de la Ley 8/2005, de Protección y Fomento del Arbolado de la Comunidad de Madrid.

2. Se descartarán del cómputo o no se considerarán, a efectos de su implantación, aquellas plazas generadas por superficies construidas destinadas a instalaciones, almacenamiento, silos robotizados, espacios ocupados por instalaciones, maquinarias, etcétera, en donde no exista un puesto de trabajo permanente.

3. Estos criterios serán de aplicación exclusivamente para el cálculo de la dotación mínima exigible de plazas de aparcamiento de vehículos. El espacio de almacenamiento o depósito al aire libre no invadirá ni utilizará la zona destinada a la dotación obligatoria de aparcamiento».

Alcalá de Henares, a 11 de mayo de 2020.—La TAG del Servicio de Gestión de Licencias de Obras y Actividades, Marta Esteban Catalán.

(02/10.423/20)

