

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

55

ALCALÁ DE HENARES

URBANISMO

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 16 de febrero de 2021, adoptó el siguiente acuerdo:

“La aprobación definitiva del Plan Especial relativo a los ámbitos 1.B) Terciario 2 y 3.B. Comercial 1 del Polígono 25 “La Dehesa” de esta ciudad, promovido por Ceetrus Urban Player Spain, S. A.

El acuerdo sobre aprobación definitiva deberá ser publicado en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, previo depósito del correspondiente Plan en el Registro administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación.

Asimismo se publicarán las ordenanzas del plan en los términos establecidos en el artículo 66 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid”.

Asimismo se procede a la publicación de las ordenanzas del Plan Especial:

“Artículo 1. *Ámbito de aplicación del Plan Especial.*—El ámbito territorial de aplicación del presente Plan Especial está comprendido por los siguientes terrenos del Sector 25 del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares:

- Zona 1.B) Terciario 2. Centro Comercial del Plan Parcial del Sector 25.
- Zona 3.B. Comercial 1. Porciones E, F y G del Plan Especial para la distribución Espacial de los usos asignados en las Parcelas A y B del Sector 25, de la Zona 3.B. del Plan Parcial del Sector 25.

Dicho ámbito territorial se recoge de forma gráfica en el plano 2 del presente Plan Especial.

Las presentes normas serán de aplicación con carácter preferente en dicho ámbito sobre las condiciones particulares de la zona correspondiente. Las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares serán aplicables con carácter subsidiario para todas aquellas consideraciones no contempladas expresamente en la presente normativa urbanística particular.

Art. 2. *Condiciones generales para todas las zonas.*—Las normas de este Plan Especial son las condiciones particulares de las zonas que conforman su ámbito que, junto a las condiciones generales que se establecen en el Título V de las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, regulan las condiciones a que han de sujetarse la edificación y los usos en función de su localización.

Las normas de este Plan Especial se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y a la propuesta detallada en su Memoria. En caso de discrepancias entre documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto sobre el dibujo.

Con carácter general estas normas se aplicarán en el ámbito del Plan Especial y con carácter subsidiario, para aquellas consideraciones no contempladas expresamente por la normativa particular de aplicación, las normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

En cuanto a la legislación sectorial, de forma específica, se estará en lo que sea de aplicación a las previsiones contenidas en:

- La Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de las Barreras Arquitectónicas y en el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado.
- Texto refundido de la Ley de Aguas aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

Art. 3. *Condiciones particulares de la Zona 1.B) Terciario 2.*

Ámbito:

Su ámbito es el definido en el Plan Parcial del Sector 25 con la denominación de: 1.

Zona: Centro Comercial, B) Terciario 2.

Se estará a las condiciones establecidas en las ordenanzas particulares de las zonas del Plan Parcial del Sector 25 para la Zona 1.B) Terciario 2, y a las especificaciones y particularidades adicionales establecidas en el presente Plan Especial.

Usos:

Uso característico: Comercial.

Usos compatibles:

— Reunión y recreo, en sus categorías:

- Hasta 250 m².
- De 500 m² a 2.000 m², en las modalidades de:
 - Con horario normal de cierre nocturno.
 - Con horario especial de cierre nocturno.

En situaciones:

- En edificios de otros usos distintos al de vivienda.
- En edificios independientes.

— Espectáculos, en sus categorías:

- Hasta 250 espectadores.
- De 251 a 500 espectadores.

En situaciones:

- En edificios de otros usos distintos al de vivienda.
- En edificios independientes.

— Cultural, en las categorías:

- Centros de enseñanza de menos de 50 alumnos.
- Centros de enseñanza de más de 50 alumnos.
- Centros culturales o de investigación, oficiales o privados, museos, bibliotecas, y otros.

En situaciones:

- En edificios de otros usos distintos al de vivienda.
- En edificios independientes.

— Garaje-aparcamiento, en categorías:

- Entre 600 m² y 2.000 m² de superficie (hasta 100 plazas).
- Mayores de 2.000 m² de superficie (más de 100 plazas).

En situaciones:

- En edificios de otros usos distintos al de vivienda.
- En espacio libre de edificación.

— Oficinas, en categorías:

- Locales de oficinas de menos de 250 m² de superficie.
- Locales de oficinas de menos de 500 m² de superficie.
- Edificio de oficinas de más de 500 m² de superficie.

En situaciones:

- En edificios de otros usos distintos del de vivienda.

— Industrial, en categoría de Industria sin incomodidad para las viviendas colindantes, artesanía o comercio en general, en situación ilimitada.

La superficie edificada a usos compatibles no podrá en su conjunto ser superior a la destinada al uso característico.

Intensidad:

- Parcela mínima: 2.500 m².
- Ocupación máxima: 50 por 100 sobre parcela edificable.
- Edificabilidad máxima: 0,50 m²/m².
- Altura máxima: Dos plantas y 14 metros.

- Retranqueos: tres metros en todos sus linderos, sin perjuicio de la aplicación de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado, en los linderos que pueda recaer a la A-2.

Características:

- Superficie: 88.456 m².
- Área de movimiento de la edificación: Se restringe la ocupación por la edificación a dos áreas de movimiento: Área T2.1 y Área T2.2.
- Edificabilidad máxima: 378.974,56 m³ o 44.228 m². Dicha edificabilidad se distribuye en las áreas de movimiento de la edificación de la siguiente forma:
 - Área T2.1. 336.131,39 m³ o 39.228 m².
 - Área T2.2. 42.843,30 m³ o 5.000 m².

Deberá cumplirse los dos límites de edificabilidad expresados, tanto el relativo al volumen como a la superficie edificable.

Dotación de aparcamiento:

Se deberá disponer una plaza de aparcamiento por cada 50 m² de edificación comercial. No obstante, deberán preverse un mínimo de 2.000 plazas para el Centro Comercial Integrado.

Art. 4. *Condiciones particulares de la Zona 3.B. Comercial 1.*

Ámbito:

Es el definido en el Plan Especial para la distribución espacial de los usos asignados en las parcelas A y B del Sector 25 de Alcalá de Henares con la denominación de Porciones E, F y G de la Zona B.

Se estará a las condiciones establecidas en las determinaciones globales de las normas de la Zona B del Plan Especial para la distribución espacial de los usos asignados en las parcelas A y B del Sector 25 de Alcalá de Henares, con las especificaciones y particularidades adicionales establecidas en el presente Plan Especial.

Aplicación parcial y usos pormenorizados:

Superficie máxima de ocupación en planta: 19.649,00 m²s.

Superficie máxima edificable: 20.680,24 m².

Altura de la edificación: 14 metros y 2 plantas.

Usos:

Característico: Comercial.

Complementarios: Hostelería y Oficinas.

Art. 5. *Condiciones ambientales del Informe Ambiental Estratégico.*—Se deberán tener en cuenta para el desarrollo del Plan Especial los siguientes condicionantes ambientales:

- En relación con el LIC, por encontrarse afectado el plan por el LIC ES310001 Cuencas de los ríos Jarama y Henares, habrá de tener en consideración además de la Directiva 92/43/CE, la Directiva 97/62/CE y el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales de la fauna y flora silvestres, en el territorio y los Reales Decretos 11/93/1998, de 12 de junio y 1421/2006, de 1 de diciembre que lo modifican así lo dispuesto sobre espacios protegidos de la Red Natura 2000 en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y el Plan de Gestión de la ZEC-LIC, Cuencas de los ríos Jarama y Henares.
- Muy próximo al ámbito discurre el río Henares, por lo que se deberá tener en cuenta las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y su desarrollo reglamentario, así como las previsiones sobre el dominio público hidráulico de las zonas de servidumbres de los cauces contenidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y, en su caso, el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo que pudiera determinar condicionantes a la actividad urbanística.
- Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan. En las áreas acústicas del ámbito se deberán cumplir los valores objetivos de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003.

Art. 6. Condiciones de patrimonio cultural.

- En cumplimiento de los artículos 28 y 30 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, las obras o remociones de terreno que afecten al yacimiento “La Dehesa” (proyectos de urbanización, proyectos de ejecución, etc.) deberán contar con la autorización previa de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- En cumplimiento del artículo 19 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, la Dirección General de Patrimonio Cultural deberá autorizar cualquier intervención en la Zona arqueológica denominada “Yacimiento eneolítico la Esgaravita, Villa Romana del Val y Necrópolis de los Afligidos”. Incoado Bien de Interés Cultural por resolución de 24 de octubre de 1988.

Artículo 7. Condiciones de carreteras del Ministerio de Fomento:

- Zonas de protección de carreteras: son las determinadas en el artículo 28 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras y artículo 73 de su Reglamento General (RD1812/1994, de 2 de septiembre).

Las limitaciones de dichas zonas están establecidas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre), y específicamente:

- Zona de Dominio Público: artículo 29 de la Ley 37/2015 de Carreteras y los artículos 74 y 76 de su Reglamento General.
- Zona de Servidumbre: artículo 31 de la Ley 37/2015 de Carreteras y los artículos 77 a 80 de su Reglamento General.
- Zonas de Afección: artículo 32 de la Ley 37/2015 de Carreteras y los artículos 82 y 83 de su Reglamento General.
- Zona de limitación a la edificabilidad: artículo 33 de la Ley 37/2015 de Carreteras y en los artículos 84 y 87 de su Reglamento General.

En cualquier caso desde la Línea Límite de la Edificación hasta la carretera existe la prohibición de cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación (inclusive instalaciones aéreas o subterráneas), a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

Las líneas que limitan dichas zonas de protección de la carretera quedan reflejadas en el plano 5 del presente Plan Especial, acotadas de acuerdo a las determinaciones establecidas en la Ley 37/2015 de Carreteras y en su Reglamento General.

- Se garantizará el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y de los Reales Decretos que lo desarrollan en especial su artículo 20. Edificios:
 - No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.
 - Los ayuntamientos, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.

Los medios de protección acústica que resulten necesarios, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente y, en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutadas con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

- La iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento deberá garantizarse que el tráfico que circula por los mismos no afecte con su alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes que serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores,

previa autorización del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores”.

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 consta recibido el 24 de marzo de 2021, un ejemplar de la Modificación Puntual del Plan Especial aprobado en el 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.

Contra este acuerdo que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar 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 el artículo 112 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, todo ello sin perjuicio de que se pueda utilizar cualquier otro recurso que se estime pertinente para la defensa de sus derechos.

Alcalá de Henares, a 29 de marzo de 2021.—El secretario general del Pleno y de la Asesoría Jurídica, Ángel de la Casa Monge.

(02/11.424/21)

