

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura

- 27** *ACUERDO de 9 de marzo de 2022, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual número 2 del Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas del Sector 115-A “Espartales Norte”, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.*

I. El Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares prevé para el Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas del Sector 115-A, “Espartales Norte”, un número máximo de 3.990 viviendas, según la siguiente tipología:

- Vivienda multifamiliar: regulada por la Ordenanza 1, “Vivienda Colectiva/Residencial Intensiva”, que se aplica a las parcelas identificadas RC-1 a RC-18, ambas inclusive. Esta tipología integra un total de 3.308 viviendas protegidas (2.233 viviendas de protección pública de precio limitado (VPPL) y 1.075 viviendas con protección pública básica (VPPB) o vivienda con protección pública con arrendamiento con opción a compra (VPPA OC).

La edificabilidad destinada al uso residencial supone un total de 322.748 m², a los que se añaden 12.000 m² de edificabilidad destinada a usos complementarios que se engloban bajo la consideración del término de “uso comercial”, como uso complementario al residencial.

Así, en todas las manzanas de uso residencial definidas en el Plan de Sectorización como RC (RC1-RC18), se permiten usos complementarios con limitaciones de posición, como son el uso de “Despachos y consultas profesionales” en posición baja y primera, y el uso de “Automóvil” en los grupos I a V, con la consiguiente dotación de aparcamiento conforme al artículo 36.6 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Además, en las manzanas RC-1 a RC-13, que lindan con los viarios estructurantes del ámbito (avenida Miguel Ángel Blanco, avenida Víctimas del Terrorismo y avenida de Alfonso VI), se permite el uso comercial en Grupos I-III, el uso oficinas en Grupos I-II y el uso hostelero en Grupo II, todos ellos en planta baja y en las zonas señaladas en el plano “Parámetros edificatorios”.

El resto de usos no especificados, están prohibidos en el ámbito de aplicación de la Ordenanza 1 “Vivienda Colectiva/Residencial Intensiva”.

- Vivienda en condominio libre: se aplica a las parcelas identificadas CO-1 a CO-6 ambas inclusive. Esta tipología integra 273 viviendas.
- Vivienda unifamiliar libre: se aplica a las parcelas identificadas RU-1 a RU-32, ambas inclusive. Esta tipología integra 409 viviendas.

En el Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas del Sector 115-A existen dos manzanas denominadas TC-1 y TC-2 en las que se concentra el uso terciario/comercial, con una superficie edificable máxima total de 9.000 m², que no se han desarrollado todavía y en las que se permitiría el uso comercial, hotelero y hostelero, deportivo, sanitario y sociocultural, en las mismas condiciones que las establecidas para la Ordenanza 1, “Vivienda Colectiva/Residencial Intensiva”.

El objeto de la modificación del Plan de Sectorización es la ampliación de los usos compatibles permitidos en la Ordenanza 1 en las manzanas RC1- RC13 en las condiciones establecidas en el Plano P-3 “Parámetros edificatorios”.

Actualmente, la Ordenanza 1 contempla en las manzanas RC1-RC13 en locales en planta baja y en la localización recogida en el Plano “Parámetros edificatorios” los siguientes usos:

- Comercial: grupos I-III.
- Oficinas: grupos I-II.
- Hostelero: grupo II.

La modificación del Plan de Sectorización propone la inclusión, junto con los anteriores, de los siguientes usos:

- Sanitario-asistencial:
 - Grupo II: Clínicas para medicina humana en régimen de consultas externas, centros asistenciales sin internamiento y consultas veterinarias de menos de 200 m² sin internamiento de animales.
 - Grupo III: Centros veterinarios de superficie superior a los 200 m² sin o con internamiento de animales.
- Educativo:
 - Grupo I: Centros, academias y educación de adultos hasta cuarenta plazas.
 - Grupo II: Centros académicos y de educación de adultos hasta ochenta plazas.
 - Grupo IV: Guarderías infantiles (siempre que se cumplan las condiciones necesarias para su implantación).
- Socio-cultural:
 - Grupo I: Establecimientos hasta doscientos usuarios.
- Deportivo:
 - Grupo I: Espacios y locales para la práctica deportiva sin espectadores.

La implantación de estos usos se hará en las mismas condiciones y ubicación que los ya permitidos (comercial, oficina y hostelero), es decir, todos ellos en planta baja y en las zonas señaladas en el Plano 3 “Parámetros edificatorios”.

La ampliación de los nuevos usos no supone la alteración de la edificabilidad otorgada en el Plan de Sectorización, ni afección alguna a las redes definidas en el ámbito, puesto que se limita a incluir dentro de la superficie máxima edificable otros usos alternativos.

Adicionalmente a la inclusión de nuevos usos, de forma complementaria, se procede a realizar determinadas subsanaciones y aclaraciones:

- Se subsana la leyenda del Plano 3 “Parámetros edificatorios” para que refleje todos los usos posibles dentro de las manzanas RC1-RC13, puesto que en el plano vigente únicamente se recoge al uso comercial. Asimismo, se subsanan las deficiencias detectadas en la representación gráfica del citado plano.
- Se rectifica y unifica el número de viviendas definido para las viviendas unifamiliares, conforme a la ordenación recogida en el Plano 3 “Parámetros Edificatorios”, indicando que el número de parcelas unifamiliares es de 409 viviendas. Asimismo, se corrigen errores ortográficos y tipográficos.
- Se sustituye el término “uso complementario” por “uso compatible” en las Ordenanzas de regulación de los distintos usos previstos en el Sector, en adecuación al utilizado con carácter general en el Plan General de Alcalá de Henares, lo que supone modificar las Ordenanzas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9 y 10 del Plan de Sectorización vigente.

II. La justificación de la Modificación Parcial viene dada por el hecho de que la ordenación del Sector concentró los usos compatibles de actividades económicas (comercial, hotelero, hostelero, deportivo, sanitario y sociocultural), que debían cubrir todas sus necesidades, en dos parcelas de Terciario-Comercial denominadas TC-1 y TC-2.

En el resto de tipologías residenciales del Sector, (Unifamiliar y Condominio), los usos compatibles previstos aún son más restrictivos, limitándose en ambos casos a despachos y consultas profesionales anejos a la vivienda, lo que se justifica en base a sus características edificatorias.

Por su parte, las manzanas RSM-1 a RSM-5, que se corresponde con la Red Supramunicipal de Vivienda Pública, quedan remitidas a un Plan Especial cuya ordenación pormenorizada no establece ningún régimen de usos compatibles.

El Plan de Sectorización asigna a cada parcela de la Ordenanza 1, “Vivienda Colectiva/Residencial Intensiva”, una determinada edificabilidad residencial, acompañada del número de viviendas fijado para cada una de ellas. Dicha circunstancia, unida al carácter público de las viviendas, impide que pueda destinarse la totalidad de la edificabilidad de la parcela al uso característico, lo que si ocurre en otras ordenaciones urbanísticas.

A ello se añade el hecho de que el Plan de Sectorización también establece la superficie de la parcela que, necesariamente, debe ocuparse exclusivamente con los tres usos compatibles previstos (comercial, de oficinas y hostelero).

Esta situación hace que muchos de los locales ubicados en el ámbito de aplicación de la Ordenanza 1 permanezcan sin actividad, habiéndose recibido en los Servicios Técnicos de Urbanismo del Ayuntamiento de Alcalá de Henares una cantidad significativa de solicitudes de instalaciones de usos no previstos en la relación de usos compatibles contenidos en la mencionada Ordenanza, como clínicas médicas, centros de fisioterapia, clínicas dentales, gimnasios, academias, centros veterinarios, etc.

Por ello, la modificación puntual del Plan de Sectorización con determinaciones por menorizadas del Sector 115-A “Espartales Norte” del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares tiene como finalidad solventar las deficiencias de zonas terciarias comerciales y, de este modo, mejorar la vida de los residentes, evitando que deban desplazarse, como mínimo, a los sectores 114 “Espartales Sur” y 115 B “Espartales Norte”) para poder acceder a los mencionados servicios.

III. En consecuencia el Plan de Sectorización, se modifica en los siguientes apartados:

- En el plano de Ordenación P-3 se sustituye la leyenda “comercial en bajos” por “comercial en planta baja y otros usos compatibles de la Ordenanza 1”.
- En la Memoria Justificativa y de Ordenación, artículo 5.2, “Estructura de la Ordenación y su correlación con los objetivos y criterios expuestos”, se sustituye la expresión “uso complementario” por “uso compatible”.
- Por lo que respecta a las normas urbanísticas, se modifican las Ordenanzas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9 y 10 en el siguiente sentido:
 - En la Ordenanza 1, “Vivienda Colectiva Residencial Intensiva”, en su artículo 4, “Régimen de los usos”, se sustituye la expresión “uso complementario” por “uso compatible” y se introducen los nuevos usos derivados de la presente Modificación Puntual.
 - En la Ordenanza 2, “Vivienda Colectiva Condominio”, en su artículo 4, “Régimen de los usos”, se sustituye la expresión “uso complementario” por “uso compatible”.
 - En la Ordenanza 3, “Vivienda Unifamiliar Intensiva”, en su artículo 4, “Régimen de los usos”, se sustituye la expresión “uso complementario” por “uso compatible”.
 - En la Ordenanza 4, “Terciario Comercial”, en su artículo 4 “Régimen de los usos”, se sustituye la expresión “uso complementario” por “uso compatible”.
 - En la Ordenanza 5, “Dotaciones Comunitarias Públicas”, en su artículo 4 “Régimen de los usos”, se sustituye la expresión “uso complementario” por “uso compatible”.
 - En la Ordenanza 6, “Dotaciones Comunitarias Públicas/Usos Deportivos”, en su artículo 4 “Régimen de los usos”, se sustituye la expresión “uso complementario” por “uso compatible”.
 - En la Ordenanza 9, “Suelo Libre de Uso Público/Parque”, en su artículo 4 “Régimen de los usos”, se sustituye la expresión “uso complementario” por “uso compatible”.
 - En la Ordenanza 10, “Suelo Libre de Uso Público/Jardines y Varios Peatonales”, en su artículo 4 “Régimen de los usos”, se sustituye la expresión “uso complementario” por “uso compatible”.

IV. En cuanto al procedimiento ambiental, con fecha 4 de junio de 2018, la propuesta ha sido valorada favorablemente en el Informe Ambiental Estratégico por el Área de Evaluación Ambiental Estratégica de la entonces denominada Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio.

V. En relación con el análisis y valoración de la Modificación Puntual, con fechas 11 de enero y 17 de febrero de 2022, la Dirección General de Urbanismo ha emitido informes favorables técnico y jurídico, respectivamente, en los que se recoge que la Modificación Puntual remitida por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares se considera adecuadamente formulada y suficientemente justificada, garantizando los principios rectores de la ordenación urbanística.

VI. En cuanto a la tramitación administrativa seguida, se han cumplido los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, citada, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus Modificaciones y Revisiones en su fase municipal.

VII. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 24 de febrero de 2022, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo de 18 de febrero de 2022, informó favorablemente la Modificación Puntual número 2 del Plan de Secto-

rización con determinaciones pormenorizadas del Sector 115-A “Espartales Norte”, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

VIII. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1 de la mencionada Ley 9/2001, de 17 de julio, corresponde al Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes, circunstancia que concurre en el presente supuesto.

IX. Conforme a lo dispuesto en los artículos 65 y 66 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, y a efectos de garantizar su publicidad, previo a la publicación del presente acuerdo, se depositará un ejemplar del expediente en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, sita en la calle Alcalá, número 16, quinta planta, de Madrid, donde podrá ser consultado.

Una vez publicado el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, corresponde al Ayuntamiento publicar en dicho diario oficial el contenido íntegro de la parte del planeamiento que exija la legislación de régimen local, de acuerdo con el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, como señala la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 24 de abril de 2009.

En su virtud, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el 24 de febrero de 2022, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, el Consejo de Gobierno, previa deliberación en su reunión del día 9 de marzo de 2022,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual número 2 del Plan de Sectorización con determinaciones pormenorizadas del Sector 115-A “Espartales Norte”, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

Segundo

Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de acuerdo con lo previsto en el artículo 66.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 9 de marzo de 2022.

La Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura,
PALOMA MARTÍN MARTÍN

La Presidenta,
ISABEL DÍAZ AYUSO

(03/5.001/22)

