

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

47

ALCALÁ DE HENARES

URBANISMO

Participo a Ud. que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 16 de abril de 2024, adoptó, acuerdo sobre la Modificación Puntual n.º 7 del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de esta ciudad, que dice lo siguiente:

“1. Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan Especial de Protección del Casco Histórico n.º 7, al que se acompaña Texto Refundido del Plan Especial de Protección del Casco Histórico, conforme con lo preceptuado en el art. 67.3 de la L. S. M.

2. Publicar, dicho acuerdo, junto con las Ordenanzas en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, conforme con lo dispuesto en el artículo 66 de la Ley del Suelo con indicación de haberse procedido previamente a su depósito en el Registro administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio”.

Asimismo, se procede a la publicación de la normativa de la Modificación del Plan Especial:

«BLOQUE 3. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

3.2 Normativa urbanística

3.2.1 Determinaciones de la ordenación pormenorizada.

Normas del Plan Especial de Protección del Casco Histórico.

A continuación, se recogen las modificaciones introducidas en los artículos de la normativa urbanística afectados por la presente modificación junto con la copia fiel de la normativa vigente objeto de modificación.

Capítulo 2: Normas generales

2.1. Desarrollo y Ejecución del Plan Especial

Texto anterior:

2.1.6. Autorización de Obras y Procedimientos para la obtención de Licencias.

1. La tramitación y procedimientos para la obtención de Licencias, se sujetará a lo establecido en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, y a lo específicamente establecido en las presentes Normas del Plan Especial.

En todo lo que no quede expresamente fijado en estas últimas Normas, será de aplicación lo previsto, a estos efectos, en los capítulos 1 y 2 (Generalidades y Licencias en Suelo Urbano) de las Normas Urbanísticas del Plan General.

2. Las licencias de obras a realizar en el Casco Histórico se someterán a lo establecido en el art. 20.4 de la vigente Ley de Patrimonio y podrán ser de los siguientes tipos:

- Licencias T1 (Tramitación abreviada). Afectan a obras de pequeña entidad, que no precisan de facultativo para la ejecución de los trabajos que amparan. Serán solicitadas con modelo impreso municipal y concedidas por decreto de la Alcaldía previo informe favorable de los Servicios Técnicos municipales.
- Licencias T2 (Tramitación normal). Afectan a obras de suficiente entidad como para exigir facultativo competente en la edificación. En particular cuando la intervención afecte a cualquier elemento estructural y/o de las fachadas se precisará la intervención de un Arquitecto. Serán solicitadas en modelo impreso municipal y concedidas por acuerdo de la Alcaldía o de la Comisión de Gobierno, previo informe favorable de los Servicios Técnicos municipales.

3. Requerirá la misma tramitación la solicitud de licencias de obras de edificación y otras instalaciones que se hallen situadas en el Área de Respeto del Casco Histórico, tanto

en las Zonas de Respeto definidas como en las Áreas de Protección de Visualizaciones fijadas en el Catálogo y en los Planos N.1, del presente Plan Especial.

4. Estarán sometidas a previa autorización las licencias correspondientes a:
 - Los proyectos de obras que afecten a Monumentos y Jardines Históricos y a su entorno, necesitarán el informe previo y favorable de la Administración competente, tal como se establece en el artículo 2.1.1 de las presentes Normas.
 - Los proyectos de obras excepcionales que afecten a bienes catalogados o de nueva planta, necesitarán además el informe previo y favorable del Órgano competente de la Comunidad de Madrid o de la Comisión Local, tal como se establece en los artículos 2.1.1 y 3.2 de las presentes Normas.

5. Documentación pormenorizada sobre el estado actual de edificios catalogados. En relación con la documentación establecida en el art. 2.1.5 para las solicitudes de licencia en edificios catalogados, será preceptivo para las obras generales de recuperación, acondicionamiento y reestructuración presentar un levantamiento completo del estado actual de la edificación conteniendo los siguientes documentos:

- Memoria sobre las características formales, espaciales y materiales de la edificación, su evolución histórica y su estado de conservación, conteniendo fotografías de fachada, espacios internos y de bajocubierta y detalles de elementos de interés (huecos, balcones, aleros).
- Anexo a la memoria con el resultado de los análisis históricos y arqueológicos.
- Planos de parcela con señalamiento de elementos significativos en la misma (tapias, arbolado, pozos, verjas, etc.), escala mínima 1/200.
- Planos de planta acotados, escala mínima 1/100.
- Planos de alzados acotados, escala mínima 1/100.
- Planos de secciones (mínimo dos) acotados, escala mínima 1/100.
- Los mismos planos con indicación de materiales y estado de conservación.
- Planos de detalle constructivo de huecos, carpinterías, cerrajerías, balcones y aleros.
- Planos sobre posible evolución histórica de la edificación.

Texto nuevo:

2.1.6. Autorización de Obras y Procedimientos para la obtención de Licencias u otros títulos habilitantes.

1. La tramitación y procedimientos para la obtención de Licencias u otros títulos habilitantes, se sujetará a lo establecido en la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias en vigor.

2. Documentación pormenorizada sobre el estado actual de edificios catalogados. En relación con la documentación para las solicitudes de licencia en edificios catalogados, además de lo indicado en la Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas vigente, será preceptivo para las obras generales de recuperación, acondicionamiento y reestructuración presentar un levantamiento completo del estado actual de la edificación conteniendo los siguientes documentos:

- Memoria sobre las características formales, espaciales y materiales de la edificación, su evolución histórica y su estado de conservación, conteniendo fotografías de fachada, espacios internos y de bajocubierta y detalles de elementos de interés (huecos, balcones, aleros).
- Anexo a la memoria con el resultado de los análisis históricos y arqueológicos.
- Planos de parcela con señalamiento de elementos significativos en la misma (tapias, arbolado, pozos, verjas, etc.), escala mínima 1/200.
- Planos de planta acotados, escala mínima 1/100.
- Planos de alzados acotados, escala mínima 1/100.
- Planos de secciones (mínimo dos) acotados, escala mínima 1/100.
- Los mismos planos con indicación de materiales y estado de conservación.
- Planos de detalle constructivo de huecos, carpinterías, cerrajerías, balcones y aleros.
- Planos sobre posible evolución histórica de la edificación.

Capítulo 3

Texto anterior:

3. Normas comunes de la edificación.

3.1. Condiciones relativas a la parcela.

Texto nuevo:

3. Normas comunes de la edificación de nueva planta.

3.1. Condiciones relativas a la parcela.

Texto anterior:

3.1.6 Separación a linderos.

En la primera planta, cuando los linderos estén materializados por medianeras ciegas o tapias de más de 2 m de altura, será libre, sin perjuicio de que se cumplan las condiciones de salubridad, higiene e intimidad fijadas en el apartado correspondiente de estas mismas normas.

En la segunda y tercera planta será libre pero supeditada a:

- En el caso de que se proyecten paramentos ciegos, a la existencia de similares paramentos en las parcelas vecinas o la existencia de servidumbres, preexistentes o que en presencia de Notario se constituyeran con esa finalidad, con las propiedades colindantes.
- En el caso de que se proyecten paramentos o fachadas con vistas rectas, a la existencia de medianeras o servidumbres similares legalmente constituidas.

Texto nuevo:

3.1.6 Separación a linderos.

En planta baja, cuando los linderos estén materializados por medianeras ciegas o tapias de más de 2 m de altura, será libre, sin perjuicio de que se cumplan las condiciones de salubridad, higiene e intimidad fijadas en el apartado correspondiente de estas mismas normas.

En las siguientes plantas será libre pero supeditada a:

- En el caso de que se proyecten paramentos ciegos, a la existencia de similares paramentos en las parcelas vecinas o a la existencia de servidumbres o que en presencia de Notario se constituyeran con esa finalidad.
- En el caso de que se proyecten paramentos con huecos, a la existencia de servidumbres similares legalmente constituidas o que en presencia de Notario se constituyeran con esa finalidad con las propiedades colindantes.

3.1.9 Aprovechamiento del uso residencial.

Texto anterior:

Las superficies de cuartos solo útiles para instalaciones necesarias para el funcionamiento de los edificios y en sótano para aparcamientos y servicios anexos a la planta baja, exclusivamente bajo la misma, coincidiendo con la superficie ocupada.

Texto nuevo:

Las superficies de cuartos solo útiles para instalaciones necesarias para el funcionamiento de los edificios. En planta baja, la superficie destinada al aparcamiento y en planta sótano, exclusivamente bajo la superficie ocupada del edificio, las superficies destinadas al aparcamiento y servicios anexos al uso de la planta baja.

3.2 Condiciones relativas a la tipología, forma y aspecto exterior de las edificaciones.

3.2.5 Cubiertas.

Texto anterior:

Será en general a dos aguas, sin quiebras en las mismas. Se permite a una sola cuando se encuentren con medianerías en cuyo caso, no podrá superar la altura de estas.

Las construcciones sobre la cubierta deberán evitarse en general. Cuando se justifiquen, en su relación con el entorno, se realizarán integrándolas en la composición volumétrica y con las proporciones y soluciones tradicionales en aquel.

Los materiales de cubierta serán preferentemente de teja cerámica curva de los tipos tradicionalmente empleados. Otros materiales podrán utilizarse para elementos singulares o cuando no alteren las características del entorno.

Podrá admitirse la cubrición con materiales ligeros y translúcidos de los patios interiores de edificación o de luces, pero no la de los patios de parcela o manzana.

Texto nuevo:

Serán en general a dos aguas.

Las construcciones sobre la cubierta deberán evitarse en general. Cuando se justifiquen, en su relación con el entorno, se realizarán integrándolas en la composición volumétrica y con las proporciones y soluciones tradicionales en aquel.

Los materiales de cubierta serán de teja cerámica de los tipos tradicionalmente empleados. Otros materiales podrán emplearse para elementos singulares o cuando no alteren las características del entorno.

No se permite en la nueva edificación la construcción de buhardillas tradicionales, debiéndose solucionar la iluminación y ventilación de piezas habitables en el plano de la cubierta.

Las chimeneas sobre la cubierta se procurarán agrupar, rebajando su altura al mínimo imprescindible para minimizar el impacto sobre el propio edificio y su entorno. Las chimeneas serán metálicas y de sección circular para pintar en tonos oscuros debidamente integrados en el entorno.

Los equipos de climatización en las cubiertas se podrán, excepcionalmente, ubicar sobre bancadas, siempre y cuando quede acreditada la imposibilidad técnica de disponerlos dentro del volumen edificado, quedando tras celosías de ocultamiento y no siendo visibles desde la vía pública. Preferentemente se realizarán bajo el plano de la cubierta, dentro del sólido edificado.

Podrá admitirse la cobertura, con materiales ligeros y translúcidos, de los patios interiores de edificación o de luces, pero no la de los patios de parcela o manzana.

3.2.6 Cornisas y aleros.

Texto anterior:

Los canalones vistos serán metálicos, así como las bajantes que en los 2 mts. inferiores se realizarán en fundición o acero.

Texto nuevo:

Los canalones vistos serán de zinc o de cobre, así como las bajantes que en los 2 metros inferiores serán de fundición o de acero.

3.2.7 Balcones y carpinterías.

Texto anterior:

Las carpinterías de huecos se realizarán generalmente en haces interiores con piezas de madera o metálicas para pintar en tonos oscuros. Los elementos de cierre y defensa tendrán las mismas características.

Texto nuevo:

Las carpinterías de huecos se realizarán en haces interiores con piezas de madera u otros materiales, en tonos mate y oscuros. Los elementos de cierre y defensa tendrán las mismas características. No se permiten las imitaciones de madera con otros materiales. En todo caso las carpinterías contarán con perfiles con la mínima escuadría y despieces sencillos que eviten en lo posible la incorporación de montantes horizontales que distorsionen la proporción vertical de los huecos y perjudiquen la iluminación de estancias.

En las edificaciones protegidas y, de acuerdo con las Normas de Protección, las carpinterías serán de madera o mixtas con acabado exterior de madera en las fachadas visibles desde espacios públicos y en los patios tradicionales.

Se podrán instalar rejillas de ventilación dentro de los huecos, ocupando toda su anchura e integrándose en la carpintería en su mismo plano.

Se podrán instalar elementos de oscurecimiento tipo persiana convenientemente integrada en la carpintería, en aquellos edificios que no cuenten con protección ni se encuentren en entorno de monumento. Dichos elementos deberán tener coloración y material similar a las carpinterías. No se permitirá la instalación de persianas con capialzados al exterior.

El empleo de materiales no tradicionales en las carpinterías (PVC) así como la colocación de persianas para las edificaciones no protegidas deberá justificarse en relación con su integración en el entorno evitando todo tipo de impacto visual negativo que afecte al Conjunto Histórico.

3.2.8 Plantas bajas.

Texto anterior:

La composición de locales en soportales se referirá a los tradicionalmente existentes en su entorno, que deberán conservarse, pudiéndose ejecutar de forma similar al tratamien-

to de la fachada del edificio correspondiente o utilizarse portadas de madera para pintar en tonos oscuros, con saliente máximo de 10 cm.

Texto nuevo:

La composición de locales en soportales se referirá a los tradicionalmente existentes en su entorno, que deberán conservarse, pudiéndose ejecutar de forma similar al tratamiento de la fachada del edificio correspondiente o utilizarse portadas metálicas lisas en el plano de fachada o portadas de madera para pintar en tonos oscuros, con saliente máximo de 10 cm.

Texto anterior:

Los portales y portones que se ejecutaran en general para cerrar los pasos de acceso (especialmente los de aparcamientos) se realizarán preferentemente con piezas de madera lisa para pintar o barnizar en tonos oscuros.

Texto nuevo:

Los portales y portones que se realicen para cerrar los pasos de acceso (especialmente los de aparcamientos) se realizarán con piezas de madera u otros materiales, en tonos mate y oscuros, lisas o con despieces, para pintar o barnizar en tonos oscuros. Se admiten también soluciones formando celosías con los mismos materiales. No se admiten imitaciones de los modelos tradicionales con despieces de recuadros, casetones o similares.

3.2.9 Publicidad y cierres.

Texto anterior:

Los elementos de señalización, publicidad y cierre superpuestos a las fachadas, con excepción de los que se sitúen en Edificación Reciente Conflictiva, atenderán a los siguientes criterios:

Los rótulos publicitarios se incluirán dentro de los huecos del local o sobre los dinteles de portadas, sin superponerse sobre paramentos ni cerrajerías de balcones. En el caso de no poderse incluir dentro de los huecos, por impedirlo la altura de paso del mismo, se permitirá colocar el rótulo preferiblemente con letras sueltas sobre dichos huecos, con una altura máxima de 15 cm.

Texto nuevo:

Los elementos de señalización, publicidad y cierre superpuestos a las fachadas, atenderán a los siguientes criterios:

Los rótulos publicitarios se incluirán dentro de los huecos del local con una altura máxima de 30 cm y no podrán superponerse sobre paramentos ni cerrajerías de balcones.

En el caso de no poderlos incluir dentro de los huecos por impedirlo la altura de paso del mismo, se permitirá colocar el rótulo en letras sueltas o pintadas sobre el dintel del hueco, con una altura máxima de 20 cm, de longitud máxima la anchura del hueco correspondiente.

No se permiten elementos decorativos superpuestos a fachadas.

Se permiten elementos adheridos por el interior del vidrio siempre que la parte opaca de los mismos no ocupe más del 10 % de la superficie de los vidrios ni supongan una distorsión en la imagen del entorno.

Texto anterior:

No se incorporarán elementos luminosos en la propia publicidad, debiéndose iluminar, en su caso, de manera indirecta.

Texto nuevo:

No se incorporarán elementos luminosos en la propia publicidad, debiéndose iluminar en su caso de manera indirecta. Se permitirá la colocación de focos de dimensiones máximas 15 × 15 cm de color gris o negro sin cableado visto por fachada y con un saliente máximo de 30 cm. Se podrán colocar dos por local y sobre la fachada del mismo.

No se permitirán elementos luminosos interiores que estén instalados a menos de 1 m del plano de fachada y que emitan luz hacia el exterior.

Texto anterior:

Los cierres en locales serán de tambor o de librillo formando cuadrículas de cerrajería o mediante listones de madera o chapa en tonos oscuros.

Texto nuevo:

Se podrán autorizar capialzados al exterior de cierres de locales en planta baja, en los huecos de fachada principal, cuando no sea posible su ubicación en el interior del local. Estos capialzados no sobresaldrán del plano de fachada y su altura máxima será de 30 cm, de forma que se alteren lo mínimo posible las proporciones originales del hueco. En este caso la muestra identificativa deberá colocarse sobre el capialzado.

Los cierres en locales serán de tambor o de librillo formando listones de madera o metal, chapa perforada o cuadrículas de cerrajería, todo ello en tonos oscuros.

3.2.11 Instalaciones.

Texto anterior:

No se permitirán instalaciones visibles desde la vía pública o de dimensiones extraordinarias, sobre las fachadas o cubiertas de la edificación, tales como cableados, conducciones, aparatos de climatización, antenas, depósitos, marquesinas y otras.

La reforma o rehabilitación de la edificación existente deberá llevar aparejada la supresión de estos elementos superpuestos. Asimismo, la reforma o modificación de los usos de los locales supondrá la adecuación de los mismos, sus fachadas e instalaciones a la presente normativa.

Texto nuevo:

No se permitirán instalaciones visibles desde la vía pública o de dimensiones extraordinarias, sobre las fachadas o cubiertas de la edificación, tales como cableados, conducciones, aparatos de climatización, antenas, depósitos, marquesinas y otras.

La reforma o rehabilitación de la edificación existente deberá llevar aparejada la supresión de estos elementos superpuestos. Asimismo, la reforma o modificación de los usos de los locales supondrá la adecuación de los mismos, sus fachadas e instalaciones a la presente normativa.

En el ámbito del Casco Histórico no se podrán colocar tuberías o armarios de regulación en fachada, salvo imposibilidad técnica o derivada de la legislación sectorial, en cuyo caso el armario deberá quedar empotrado con el mismo acabado superficial de la fachada.

Se permitirá la ubicación de unidades de aire acondicionado en balcones de patios interiores, siempre y cuando queden ocultas mediante celosías y no sean visibles desde la vía pública, y en caso de imposibilidad técnica de ubicación dentro del sólido edificado.

3.2.12 Toldos.

Texto anterior:

Los bastidores metálicos serán de tonos oscuros y las telas de los colores tradicionales en las fachadas del casco histórico. La rotulación publicitaria posible sobre los toldos tendrá una altura máxima de 15 cm.

Texto nuevo:

Los bastidores metálicos serán de tonos oscuros y las telas negras o de los colores tradicionales de las fachadas del casco histórico. La identificación del establecimiento se podrá rotular en la parte inferior del toldo con una altura máxima de 15 cm.

3.3 Condiciones de diseño, programa y distribución exterior de las viviendas

1. Programa y superficies mínimas de las viviendas.

Texto anterior:

Las nuevas viviendas se proyectarán de acuerdo con las condiciones mínimas exigidas a los proyectos de vivienda social/protección oficial, en lo relativo a: superficie y volumen útil globales; programas funcionales y compartimentación de espacios, así como a superficies parciales y dimensiones críticas.

Texto nuevo:

Las nuevas viviendas se proyectarán de acuerdo a los parámetros establecidos para las mismas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana vigente según las determinaciones del uso residencial vivienda, así como a lo establecido en el artículo Condiciones de diseño, programa y distribución exterior de viviendas del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Alcalá de Henares.

(Se suprimen artículos 3.5.4 a 3.5.8 dado que están incluidos en aspectos normativos regulados por CTE).

3.6. Condiciones de calidad de la construcción y de las instalaciones.

2. Aislamiento térmico.

Texto anterior:

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en la Normativa Básica vigente.

Texto nuevo:

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en el Código Técnico de Edificación.

3. Aislamiento acústico.

Texto anterior:

Las nuevas construcciones cumplirán también las condiciones de aislamiento acústico previstas en la Norma Básica vigente.

Texto nuevo:

Las nuevas construcciones cumplirán también las condiciones de aislamiento acústico previstas en el Código Técnico de Edificación.

Capítulo 5: Normas de uso de la edificación

5.1 Determinaciones generales.

6. Cuadro de compatibilidad de los distintos tipos de actividad con las distintas tipologías de edificación.

Texto anterior:

Las actividades existentes legalmente instaladas o aquellas autorizadas mediante Estudio de Detalle o licencia de obras, se consideran permitidas, salvo Ordenanzas Municipales que limiten o condicionen su desarrollo.

Texto nuevo:

Las actividades y usos existentes legalmente instalados se consideran permitidos, salvo Ordenanzas Municipales que limiten o condicionen su desarrollo.

Texto anterior:

En edificios de tipología residencial unifamiliar se permitirá la distribución de viviendas diferenciadas siempre que cada una disponga de una superficie construida mínima de 90 m²¹².

Texto nuevo:

En edificios de tipología residencial unifamiliar se permitirá la distribución de viviendas diferenciadas siempre que cada una disponga de una superficie construida mínima de 90 m²¹². Para estos casos, el régimen de usos y actividades sería el mismo que el correspondiente al del uso residencial colectivo.

3.2.2 Medidas para la protección del medio ambiente.

3.2.2.1 Condiciones del Informe Ambiental Estratégico

En el informe ambiental estratégico emitido se recogen los siguientes condicionantes ambientales que se deberán tener en cuenta:

Protección del Patrimonio Cultural:

En informe hace referencia al informe emitido por la Dirección General de Patrimonio Cultural al respecto.

Con fecha 21 de julio de 2023 se emite informe sectorial firmado por el Director General de Patrimonio Cultural y la jefa de Área de Protección de la DGPC en relación con la aprobación inicial de Modificación puntual del Plan especial de protección del casco histórico para la incorporación del Bien de Interés Cultural de la Manzana Cisneriana de la Universidad de Alcalá y otros aspectos normativos en el que se informa favorablemente el documento de Aprobación Inicial de la Modificación Puntual del Plan Especial de protección del casco histórico con sujeción a varias prescripciones. En octubre de 2023 el Ayuntamiento realiza nuevo registro ante la DPGC en el que se modifica el articulado con el fin de dar cumplimiento a las prescripciones indicadas en el informe anterior. Finalmente, con fecha 30 de noviembre de 2023 la DGPC informa Favorablemente el documento de la “Modificación puntual del Plan especial de protección del casco histórico para la incorporación del Bien de Interés Cultural de la Manzana Fundacional Cisneriana de la Universidad de Alcalá y otros aspectos normativos” en la redacción dada en el documento remitido en octubre

de 2023, al entender que este vela por la adecuada protección del patrimonio en la aplicación del citado plan especial, eliminándose por tanto la prescripción del informe anterior sobre la necesidad de informe favorable de la Comisión Local para la colocación de persianas y el empleo de materiales no tradicionales en las carpinterías.

Protección del dominio público pecuario:

El informe emitido por el área de Vías Pecuarias de fecha 13 de julio de 2023 señala que, ante cualquier instalación, ya sea provisional o definitiva en dominio público pecuario, deberá solicitarse a la Dirección General competente en materia de Vías Pecuarias, quien estudiará la inexcusabilidad de ubicar la estructura en dominio público pecuario y resolverá y notificará el otorgamiento o la denegación de la autorización para la instalación.

Asimismo, se incluyen en el informe una serie de consideraciones de carácter general que pueden consultarse en el mismo y que tienen como fin la adecuada protección de dominio público pecuario.

Cumplimiento de la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, una vez analizada la documentación presentada, procede señalar lo siguiente:

- El ámbito del PEPCH se incluye en un sector “tipo a” con predominio de suelo de uso residencial, siendo sus objetivos de calidad acústica los establecidos en la Tabla A del Anexo II del Real Decreto 1367/2007. En zonas residenciales con uso terciario en planta baja se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica en el espacio interior, así como los valores límite de ruido transmitido a locales colindantes por actividades, las cuales deben someterse a los controles ambientales correspondientes de conformidad con lo establecido en la legislación ambiental vigente.
- De conformidad con el artículo 16 del Real Decreto 1367/2007, en áreas urbanizadas existentes, cuando en el espacio interior de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales, se superen los valores límite (valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II) se le aplicará como el objetivo de calidad acústica alcanzar los valores de los índices de inmisión de ruido y de vibraciones establecidos, respectivamente, en las tablas B y C, del anexo II.

3.2.2.2 Medidas previstas en el Documento Ambiental Estratégico.

El Documento Ambiental Estratégico elaborado por la empresa TMA (Tasvalor Medio Ambiente) como uno de los instrumentos base de esta modificación puntual, establece que “lo reducido y, en general, positivo, de la repercusiones previsibles de la modificación del plan no hacen necesario un seguimiento ambiental específico más allá del seguimiento de la efectividad del plan en su conjunto y tras su modificación a través del Comité de Seguimiento del Plan Especial de Protección del Casco Histórico y Bienes Protegidos, constituido por técnicos de la concejalía de Urbanismo y de la concejalía de Patrimonio Histórico”.

No obstante, hace una serie de recomendaciones ambientales que van más allá de la modificación del Plan Especial de Protección del Casco Histórico y que será tenidas en cuenta en futuras actuaciones municipales.

Recomendaciones de seguimiento del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Alcalá de Henares (PEPCHAH):

- Incrementar la vigilancia sobre el cumplimiento de las condiciones estéticas del PEPCHAH, sometidas a constante desafío por parte de los comercios en busca de una mayor visibilidad. Este punto se ha tenido en cuenta incluyendo en la modificación la limitación de superficie de los materiales adhesivos colocados en escaparates de locales comerciales.
- Actualizar el Plan de Gestión del recinto histórico de Alcalá de Henares de modo acorde con la modificación del Plan Especial y su Evaluación Ambiental Estratégica. Este apartado no es posible incluirlo en la modificación puntual que nos ocupa, si bien se pretende llevar a cabo cuando exista oportunidad.

Recomendaciones de seguimiento de la calidad ambiental general del Casco Histórico:

- Someter a las filmaciones de la red de cámaras de tráfico del Ayuntamiento (red CCTV) a aforado automático y periódico de las intensidades de tráfico en aque-

llos puntos que reflejan las entradas y salidas del Casco Histórico para monitorizar la evolución del tráfico mismo (cámaras 3, 7, 8, 10, 11, 13, 14 y 20).

- Ampliar la red de monitorización de la contaminación atmosférica de la Comunidad de Madrid mediante el emplazamiento de una estación fija de monitorización de la calidad del aire en el Casco Histórico que permita evaluar la evolución de la calidad del aire local y establecer un plan de actuación en caso de superaciones puntuales de los umbrales de alerta correspondientes, así como establecer políticas adecuadas a largo plazo en relación con la calidad del aire a partir de datos locales directos y actualizados.
- Realizar algún tipo de monitorización específica y periódica del ruido ambiental en el casco urbano, dada su especial sensibilidad, puesto que la actuación cuatrienal de actualización del Mapa Estratégico de Ruido de la totalidad de la población, no puede por su escala y objetivos, centrarse en este ámbito de especial sensibilidad con la periodicidad deseable.

Todas estas recomendaciones exceden las competencias urbanísticas municipales, por lo que no es posible incluirlas en la modificación que nos ocupa. No obstante, se evaluará la posibilidad de llevarlas a cabo cuando exista oportunidad.

3.2.3 Memorias de impacto normativo.

3.2.3.1 Impacto por razón de género.

El Informe de Impacto de Género de la Modificación puntual del Plan Especial de Protección del Casco Histórico emitido por la Concejalía de Igualdad del Ayuntamiento de Alcalá de Henares forma parte integral del presente documento y se presenta como anexo al presente documento.

INFORME DE IMPACTO DE GÉNERO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL CASCO HISTÓRICO

Objeto: Modificación Puntual del Plan Especial de Protección del Casco Histórico en relación a los siguientes aspectos:

- Inclusión de la declaración de Bien de Interés Cultural en la categoría de Monumento de la Manzana Fundacional Cisneriana de la Universidad de Alcalá y del entorno de protección de este BIC. Se actualizan los planos el catálogo, adaptados a la nueva realidad derivada de la inclusión de la Manzana Fundacional Cisneriana como BIC, con ampliación de la zona de protección efectiva el entorno urbano.
- Se ha procedido a actualizar el catálogo completo de bienes protegidos subsanando algunos errores formales en las descripciones o nomenclaturas.
- Modificación de la calificación asignada a cuatro edificaciones de la C/ Gallo 1, de la C/ Almazán 2, de la C/ Bedel 6 y de la C/ Mayor 88, dado que han acreditado la existencia en los cuatro casos de divisiones de la propiedad en más de una vivienda, con anterioridad a la aprobación del Plan Especial de Protección del Casco Histórico en 1998.
- Cambios normativos sobre condiciones estéticas de la edificación.
- Cambios normativos sobre las condiciones de uso de la edificación y las viviendas, sustituyendo las normas derogadas por las vigentes del Código Técnico de la Edificación.
- Actualización de referencias a procedimientos de tramitación de licencias contemplados en la Ley del Suelo de la CAM (Ley 9/2001, de 17 de julio, modificada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre).
- Subsanación de errores formales. Entre otros, cabe destacar el error advertido en el trazado de las parcelas de la manzana catastral que figura en el Plan Especial de Protección del Casco Histórico con n.º 90130. Dicha subsanación se realiza tras comprobar que el trazado de las parcelas dentro de la manzana se trasladó del parcelario catastral de modo incorrecto. Asimismo se reflejan en planos modificaciones puntuales previamente aprobadas (uso característico de la edificación de C/ Cardenal Cisneros 25 y de C/ Nebrija 4-6) que no habían quedado reflejadas en su momento.
- Modificación del cuadro 5.2. Usos de la Edificación en relación con la tipología residencial, adaptando a la realidad el régimen de uso y actividades de inmuebles de uso característico residencial unifamiliar, pero en los que existe más de una vivienda diferenciada, permitiendo en estos casos asimilar el régimen de usos de vivienda colectiva.

Adicionalmente, se actualiza la terminología del apartado de Residencias en régimen de aislamiento y vigilancia, sustituyendo el término Subnormales por el término Diversidad funcional. Por último, se considera conveniente añadir la actividad de Bar en la columna de Restaurantes sin espectáculo en planta baja, primera y sótano, de 250 a 500 m², toda vez que en el resto de usos admisibles de la actividad Hostelería ya se encontraba contemplado y está sujeto a condicionantes asimilables a restaurante, aunque de menor exigencia.

- Cambios en relación con la tramitación de licencias y subsanación de errores formales.
- Modificación de la normativa en relación con la tipología residencial, permitiendo aplicar el régimen de usos de vivienda colectiva a los inmuebles de uso característico residencial unifamiliar, pero con más de una vivienda.

Normativa:

- Circular 1/2017, de 17 de octubre de la Dirección General de Urbanismo, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo.
- Ley orgánica 3/2007 para la Igualdad efectiva entre mujeres y hombres, Art. 15: “El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las Administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades”.

Art. 21.2: “Las Entidades Locales integrarán el derecho de igualdad en el ejercicio de sus competencias y colaborarán, a tal efecto, con el resto de Administraciones públicas”.

Art. 31.1 “(...) las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas”.

Art. 31.3 “Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género (...)”,

- Real Decreto 931/2017, de 27 de octubre, por el que se regula la Memoria del Análisis de Impacto Normativo:

Art. 2 f) “(...) El impacto de género analizará y valorará los resultados que se puedan seguir de la aprobación del proyecto desde la perspectiva de la eliminación de desigualdades y de su contribución a la consecución de los objetivos de igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres, a partir de los indicadores de situación de partida, de previsión de resultados y de previsión de impacto (...)”.

- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, de 10 de diciembre de 20185 (STS de 10 de diciembre de 2018), según la cual no es preceptivo el trámite formal de incluir informes de impacto de género en los planes de urbanismo, pero estos deben tener en consideración el principio de igualdad de trato en tanto inspirador de la nueva concepción del derecho a la ciudad.

Se informa lo siguiente:

No se prevé que la modificación tenga una repercusión en la situación de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.

Lo que se informa, salvo error u omisión no intencionados, o criterio superior.

3.2.3.2 Impacto en la infancia y la adolescencia.

El Informe de Impacto sobre la infancia y la adolescencia de la Modificación puntual del Plan Especial de Protección del Casco Histórico emitido por la Concejalía de Juventud e Infancia del Ayuntamiento de Alcalá de Henares forma parte integral del presente documento y se presenta como anexo al presente documento.

INFORME IMPACTO SOBRE LA INFANCIA Y LA ADOLESCENCIA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO

Habiéndose recibido encargo (n.º 46644) de fecha 10/05/2022 por parte de Proyectos Técnicos Municipales Patrimonio Histórico para la emisión de Informe de Impacto sobre la Infancia y la adolescencia sobre lo indicado en asunto y con la documentación aportada en el expediente 14069/2022 y habiéndose realizado por el departamento de Patrimonio Histórico modificaciones en el expediente inicial, se vuelve a emitir informe con la información recibida por correo electrónico para la emisión del informe de impacto sobre la infancia y la adolescencia de dicha modificación puntual del plan especial de protección del casco histórico.

Se informa:

Que en la documentación recibida por correo electrónico se incorpora al expediente la siguiente información:

3.1.1 Objeto, entidad promotora y legitimación.

La presente Modificación Puntual del Plan Especial de Protección del Casco Histórico tiene como objeto los siguientes aspectos:

- Inclusión de la declaración de Bien de Interés Cultural en la categoría de Monumento de la Manzana Fundacional Cisneriana de la Universidad de Alcalá y del entorno de protección de este BIC. Se actualizan los planos del catálogo, adaptados a la nueva realidad derivada de la inclusión de la Manzana Fundacional Cisneriana como BIC, con ampliación de la zona de protección efectiva del entorno urbano.
- Se ha procedido a actualizar el catálogo completo de bienes protegidos subsanando algunos errores formales en las descripciones o nomenclaturas.
- Modificación de la calificación asignada a cuatro edificaciones de la C/ Gallo 1, de la C/ Almazán 2, de la C/ Bedel 6 y de la C/ Mayor 88, dado que han acreditado la existencia en los cuatro casos de divisiones de la propiedad en más de una vivienda, con anterioridad a la aprobación del Plan Especial de Protección del Casco Histórico en 1998.
- Cambios normativos sobre condiciones estéticas de la edificación.
- Cambios normativos sobre las condiciones de uso de la edificación y las viviendas, sustituyendo las normas derogadas por las vigentes del Código Técnico de la Edificación.
- Actualización de referencias o procedimientos de tramitación de licencias contempladas en la Ley del Suelo de la CAM (Ley 9/2001, de 17 de julio, modificada por la Ley 11/2022, de 21 de septiembre).
- Subsanción de errores formales. Entre otros, cabe destacar el error advertido en el trazado de las parcelas de la manzana catastral que figura en el Plan Especial de Protección del Casco Histórico con n.º 90130. Dicha subsanción se realiza tras comprobar que el trazado de las parcelas dentro de la manzana se trasladó del parcelario catastral de modo incorrecto.
- Asimismo se reflejan en planos modificaciones puntuales previamente aprobadas (uso característico de la edificación de C/ Cardenal Cisneros 25 y de C/ Nebrija 4-6) que no habían quedado reflejadas en su momento.
- Modificación del cuadro 5.2. Usos de la Edificación en relación con la tipología residencial, adaptando a la realidad el régimen de uso característico residencial unifamiliar pero en los que existe más de una vivienda diferenciada, permitiendo en estos casos asimilar el régimen de usos de vivienda colectiva.
- Adicionalmente, se actualiza la terminología del apartado de Residencias en régimen de aislamiento y vigilancia, sustituyendo el término Subnormales por el término Diversidad funcional. Por último, se considera conveniente añadir la actividad de Bar en la columna de Restaurantes sin espectáculo en planta baja, primera y sótano, de 250 a 500 m², toda vez que en el resto de usos admisibles de la actividad Hostelería ya se encontraba contemplado y está sujeto a condiciones asimilables a restaurante, aunque de menor exigencia.

Que con la información facilitada y contenida en la Memoria Informativa relacionado en asunto y teniendo en cuenta todas las recomendaciones realizadas por el Comité de los Derechos del Niño, la legislación Española y el modelo de Ciudad Amiga de la Infancia, el Plan Local de Infancia y Adolescencia, la técnico que suscribe, salvo error u omisión, o me-

jor criterio fundado en derecho, entiende que dicha modificación, tiene un impacto neutro sobre los derechos de la infancia y la adolescencia del municipio de Alcalá de Henares.

3.2.3.3 Impacto de las modificaciones en la accesibilidad universal.

Informe del Impacto en la accesibilidad universal de la Modificación puntual del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Alcalá de Henares.

Introducción.

La accesibilidad es un problema universal. El espacio urbano debe satisfacer las necesidades de los ciudadanos, evitando toda discriminación por imposibilidad de utilización. Las personas que padecen algún problema físico, psíquico o sensorial encuentran difícil la movilidad, así como la percepción y comprensión de la información sobre el entorno.

Los problemas detectados con respecto al tema de la accesibilidad se pueden organizar en los siguientes puntos:

- Problemas estructurales. Consecuencia de no tener en cuenta la accesibilidad a la hora de configurar la ciudad.
- Problemas de diseño urbano. Derivados de no considerar la accesibilidad en los proyectos arquitectónicos y en la urbanización de la ciudad.
- Problemas de mantenimiento. Debidos a la falta de consideración de la accesibilidad en las tareas de mantenimiento y gestión del espacio urbano.
- Problemas de incumplimiento cívico y normativo por parte de la sociedad.

Marco Normativo. Europeo-Internacional:

- Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948 en París.
- Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea, documento que fue proclamado por el Parlamento Europeo, el Consejo de la Unión Europea y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 en Niza. La versión revisada de la Carta fue proclamada el 12 de diciembre de 2007 en Estrasburgo.
- Convención de Derechos de las Personas con Discapacidad, de Naciones Unidas, de 13 de diciembre de 2006, ratificada por España el 23 de noviembre de 2007.

Estatatal:

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones,
- Orden TMA 851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Ley 26/2011 de 1 de agosto de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 1276/2011 de 16 de septiembre de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Autonómica:

- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción y Suspensión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 71/1999, de 20 de mayo, Reglamento de Desarrollo del Régimen sancionador en materia de Promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 138/1998, de 23 de julio, Modificación de determinadas especificaciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, prevé en su artículo 34:

“3. Además, las administraciones competentes en materia de urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.

4. Los ayuntamientos deberán prever planes municipales de actuación, al objeto de adaptar las vías públicas, parques y jardines, a las normas aprobadas con carácter general, viniendo obligados a destinar un porcentaje de su presupuesto a dichos fines”.

La Comunidad ha legislado asimismo en la materia mediante la Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid. En su Disposición Adicional décima regula sobre el contenido y objeto de los planes urbanísticos:

“1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes”.

Objeto del documento.

El motivo principal de la presente Modificación del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Alcalá de Henares consiste en la inclusión de la declaración de Bien de Interés Cultural en la categoría de Monumento de la Manzana Fundacional Cisneriana de la Universidad de Alcalá y del entorno de protección de este BIC.

Adicionalmente, se ha procedido a actualizar el catálogo completo de bienes protegidos subsanando algunos errores formales en las descripciones o nomenclaturas, se modifica la calificación asignada a cuatro edificaciones de las calles Gallo, Almazán, Bedel y Mayor, se incorporan cambios normativos sobre condiciones estéticas de la edificación y sobre las condiciones de uso de la edificación y las viviendas, sustituyendo las normas derogadas por las vigentes del Código Técnico de la Edificación, se realizan cambios en relación con la tramitación de licencias, se modifica el trazado de las parcelas de la manzana catastral que figura en el PEPCH con n.º 90130, asimismo se reflejan en planos modificaciones puntuales del uso característico previamente aprobadas en edificaciones de las calles Cardenal Cisneros y Nebrija y por último, se modifica el cuadro 5.2. Usos de la Edificación en relación con la tipología residencial unifamiliar y terminología en los usos Hostelería y Residencias colectivas.

La presente Modificación puntual no altera ni la clasificación del suelo, ni el uso previsto por el PGOU-91 para el ámbito descrito. Tampoco aumenta la edificabilidad prevista en el ámbito y no tiene incidencia en la urbanización existente que no se ve alterada.

Análisis de impacto.

Actualmente, el Casco Histórico cuenta con una estructura de calles peatonales y de coexistencia que permiten realizar cómodamente desplazamientos a pie en el interior del ámbito, quedando los principales destinos a una distancia razonable y pudiendo cambiar de modo de transporte en las vías que circunvalan a su alrededor.

La peatonalización de la plaza de Cervantes funciona como nexo de unión de los 2 ejes peatonales principales interiores del Casco Histórico: el eje calle Mayor-calle Libreros-calle Cardenal Cisneros y el eje de la calle Escritorios-calle Santa Úrsula-calle Colegios.

Las diferentes actuaciones que se han llevado a cabo sobre la red viaria del Casco Histórico, enfocadas a la progresiva peatonalización del mismo y a evitar que el tráfico de paso circule por dicho casco, llevándolo a la circunvalación, o bien circular por viario interior, una vez limitado este, ha aumentado la superficie peatonal y se ha actuado sobre el sentido de circulación de las calles, para adaptarlo a la actual configuración de la vía urbana.

En dichas actuaciones se han tenido en cuenta los criterios establecidos por la Orden TMA 851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Como se ha expuesto anteriormente la función del presente documento no es la de diseñar el espacio urbano, ya que la totalidad del ámbito objeto de modificación se sitúa en un entorno urbano plenamente consolidado. Sin embargo, esta modificación puntual garantizará el uso del espacio urbano en condiciones de accesibilidad universal.

Medidas propuestas.

Teniendo en cuenta el tipo y morfología del entorno urbano del Casco Histórico, esta modificación puntual cumplirá los requisitos mínimos de accesibilidad, es decir:

- Integrar el entorno urbano con los entornos arquitectónicos y de transporte, facilitando el acceso a los edificios y al transporte público.
- Realizar siempre los recorridos a llevar a cabo por el peatón con las máximas condiciones de seguridad.
- Desarrollar soluciones integradas dentro del diseño arquitectónico para que los edificios sean accesibles a cualquier persona.
- Organizar claramente los diferentes circuitos para que las personas discapacitadas puedan identificarlos fácilmente.
- Dar especial atención al mobiliario urbano para que no suponga nunca un obstáculo para la deambulación.
- Mantener limpio y conservado el espacio urbano para evitar puntos de inaccesibilidad.

Para integrar los usos y hacerlos accesibles a todas las personas existen diferentes itinerarios peatonales libres de obstáculos de todo tipo. Estos son continuos, sin escalones, con pendientes transversales y longitudinales que permiten la circulación de forma autónoma. Las áreas de estancia de estos itinerarios son accesibles y cumplen las necesidades de espacialidad, sin resaltes ni escalones.

Es necesario instaurar sistemas de accesibilidad para todos, que incorporen soluciones diferentes para un mismo problema, de manera que se cubran los requisitos de todos los ciudadanos. Por ello, además, se han adoptado medidas concretas respecto a los cambios en las condiciones estéticas en las edificaciones, tales como salientes y diseño de elementos en fachadas, colores, etc..., que permiten que los edificios sigan cumpliendo con los criterios de accesibilidad universal. La adopción de estas medidas se traduce en una ciudad accesible, que facilita la vida a las personas con movilidad reducida y permite una mejora de la movilidad de los niños y ancianos.

Valoración de impacto.

La Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas Ley 8/1993, de 22 de junio, el Decreto 138/98, de 23 de julio, Modificación de determinadas especificaciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, así como 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 y el CTE-DB-SUA, serán de aplicación en los futuros proyectos de obras de las futuras edificaciones que pueden implantarse.

Conforme a lo anteriormente expuesto se considera que la valoración del cumplimiento de la legislación vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas de la Modificación puntual tendrá un impacto positivo, al quedar recogido en el documento referencia a normativa específica, concretando sus determinaciones en los elementos más significativos y vinculados a los impactos analizados sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

3.2.4 Sostenibilidad económica de la actuación propuesta.

3.2.4.1 Informe de sostenibilidad económica.

El Informe de sostenibilidad económica de la Modificación puntual del Plan Especial de Protección del Casco Histórico emitido por el Servicio de Análisis Económico de la Intervención Municipal del Área de Hacienda del Ayuntamiento de Alcalá de Henares forma parte integral del presente documento y se presenta como anexo al presente documento.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO PARA LA INCORPORACIÓN DEL BIEN DE INTERÉS CULTURAL DE LA MANZANA CISNERIANA DE LA UNIVERSIDAD DE ALCALÁ Y OTROS ASPECTOS NORMATIVOS

Se ha recibido en este Servicio de Análisis Económico de la Intervención Municipal, solicitud de la Directora del Servicio de Patrimonio Histórico, referente a la emisión de informe de sostenibilidad económica, con motivo de la: “Modificación Puntual del Plan Especial de Protección del Casco Histórico para la Incorporación del Bien de Interés Cultural de la manzana Cisneriana de la Universidad de Alcalá y otros aspectos normativos”.

En líneas generales, el objetivo pretendido de la actuación a llevar a cabo se puede detallar:

- Inclusión de la declaración de Bien de Interés Cultural en la categoría de Monumento, de la Manzana Fundacional Cisneriana de la Universidad de Alcalá y de su entorno de protección.
- Se ha procedido a actualizar el catálogo completo de bienes protegidos subsanando algunos errores formales en las descripciones o nomenclaturas.
- Modificación de la calificación asignada a cuatro edificaciones de la C/ Gallo 1, de la C/ Almazán 2, de la C/ Bedel 6 y de la C/ Mayor 88, dado que han acreditado la existencia en los cuatro casos de divisiones de la propiedad en más de una vivienda, con anterioridad a la aprobación del Plan Especial de Protección del Casco Histórico en 1998.
- Cambios normativos sobre condiciones estéticas de la edificación.
- Cambios normativos sobre las condiciones de uso de la edificación y las viviendas, sustituyendo las normas derogadas por las vigentes del Código Técnico de la Edificación.
- Actualización de referencias a procedimientos de tramitación de licencias contemplados en la Ley del Suelo de la CAM (Ley 9/2001, de 17 de julio, modificada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre).
- Subsanción de errores formales. Entre otros, cabe destacar el error advertido en el trazado de las parcelas de la manzana catastral que figura en el Plan Especial de Protección del Casco Histórico con n.º 90130. Dicha subsanción se realiza tras comprobar que el trazado de las parcelas dentro de la manzana se trasladó del parcelario catastral de modo incorrecto.
- Asimismo se reflejan en planos modificaciones puntuales previamente aprobadas (uso característico de la edificación de C/ Cardenal Cisneros 25 y de C/ Nebrija 4-6) que no habían quedado reflejadas en su momento.
- Modificación del cuadro 5.2. Usos de la Edificación en relación con la tipología residencial, adaptando a la realidad el régimen de uso y actividades de inmuebles de uso característico residencial unifamiliar, pero en los que existe más de una vivienda diferenciada, permitiendo en estos casos asimilar el régimen de usos de vivienda colectiva.
- Adicionalmente, se actualiza la terminología del apartado de Residencias en régimen de aislamiento y vigilancia, sustituyendo el término Subnormales por el término Diversidad funcional. Por último, se considera conveniente añadir la actividad de Bar en la columna de Restaurantes sin espectáculo en planta baja, primera y sótano, de 250 a 500 m², toda vez que en el resto de usos admisibles de la actividad Hostelería ya se encontraba contemplado y está sujeto a condicionantes asimilables a restaurante, aunque de menor exigencia

REGULACIÓN NORMATIVA

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

“Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de urbanización debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en la que se ponderará en particular el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras ne-

cesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y la adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

- Guía metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica. Ministerio de Fomento.

INFORME

El objeto del presente informe es evaluar el impacto económico y financiero que para la Hacienda Municipal tenga el desarrollo de dicha actuación, analizando los costes de puesta en marcha y mantenimiento de la prestación de los servicios públicos resultantes, así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales que puedan devengarse como consecuencia de la actuación.

Se trata de evaluar el impacto de la actuación en la Hacienda Municipal. Para ello se deberá cuantificar el gasto público destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación y a la prestación de los servicios resultantes, y los ingresos previsibles por los distintos gravámenes municipales que afecten a las distintas actividades que allí se desarrollen.

- Cuantificación de la sostenibilidad económica del proyecto, según su repercusión en la Hacienda Municipal.
 - Incidencia en los gastos de inversión: No habría lugar a impacto por este concepto, puesto que todas las redes de servicios públicos necesarios ya están disponibles.
 - Incidencia en los gastos corrientes: No habrá variación en ningún elemento susceptible de generar gasto público, por lo que esta modificación de planeamiento tendrá una incidencia directa nula.
 - Incidencia en los gastos corrientes: Sería posible concebir alguna en tanto que una de las actuaciones a llevar a cabo se corresponde con la modificación de la calificación asignada a cuatro edificaciones del Casco Histórico, dado que conlleva la división de una serie de propiedades en más de una vivienda, y cabe pensar alguna repercusión sobre las recaudaciones de los impuestos municipales.

- Conclusión.

En conclusión, al no conllevar la actuación gastos corrientes y de inversión a soportar por parte del Ayuntamiento, se desprende que la propuesta de Modificación Puntal del Plan Especial de Protección del Casco Histórico para la Incorporación del Bien de Interés Cultural de la manzana Cisneriana de la Universidad de Alcalá y otros aspectos normativos es sostenible en cuanto a la Hacienda Municipal se refiere, razón por la que no existen reparos de esta naturaleza para su ejecución.

Es lo que se tiene a bien informar, salvo error u omisión no intencionados, a los efectos oportunos, en Alcalá de Henares.

3.2.4.2 Viabilidad económica y financiera.

Se redacta la presente memoria de viabilidad económica en cumplimiento del artículo 22.5 del RD Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Recordamos que el objeto principal de la presente Modificación del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Alcalá de Henares consiste en la inclusión de la declaración de Bien de Interés Cultural en la categoría de Monumento de la Manzana Fundacional Cisneriana de la Universidad de Alcalá y del entorno de protección de este BIC.

Adicionalmente, a lo largo de los años de ejecución del PEPCH de Alcalá de Henares se han detectado una serie de errores, disfunciones u otros aspectos que han quedado obsoletos con la entrada en vigor de normativa de rango superior, que se consideran conveniente modificar y que son enumerados a continuación:

- Se ha procedido a actualizar el catálogo completo de bienes protegidos subsanando algunos errores formales en las descripciones o nomenclaturas,
- Se modifica la calificación erróneamente asignada a cuatro edificaciones de las calles Gallo, Almazán, Bedel y Mayor,
- Se incorporan cambios normativos sobre condiciones estéticas de la edificación y sobre las condiciones de uso de la edificación y las viviendas, sustituyendo las normas derogadas por las vigentes del Código Técnico de la Edificación,

- Se actualizan las referencias de los procedimientos de tramitación de licencias contemplados en la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM,. se corrige el trazado de las parcelas de la manzana catastral que figura en el PEPCH con n.º 90130,
- Se reflejan en planos modificaciones puntuales del uso característico previamente aprobadas en edificaciones de las calles Cardenal Cisneros y Nebrija,
- Por último, se modifica el cuadro 5.2. Usos de la Edificación en relación con la tipología residencial unifamiliar, los usos admisibles de Hostelería y se actualiza la terminología del apartado Residencias en régimen de aislamiento y vigilancia.

La presente Modificación no tiene repercusión sobre la urbanización existente, por lo que no se asumen cargas nuevas relacionadas con esta. Asimismo, las modificaciones indicadas no implican ninguna medida que tenga influencia económica significativa.

Por todo ello, se concluye que las modificaciones contempladas son económicamente viables y sostenibles».





Registro Salida: ...CSV:15245450263710220415 - <https://sede.ayto-alcala.dehenares.es/validacion>

— ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO
— LÍMITE DE LA ZONA DE RESPETO G1 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN
— LÍMITE DE LA ZONA DE RESPETO G2 DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN

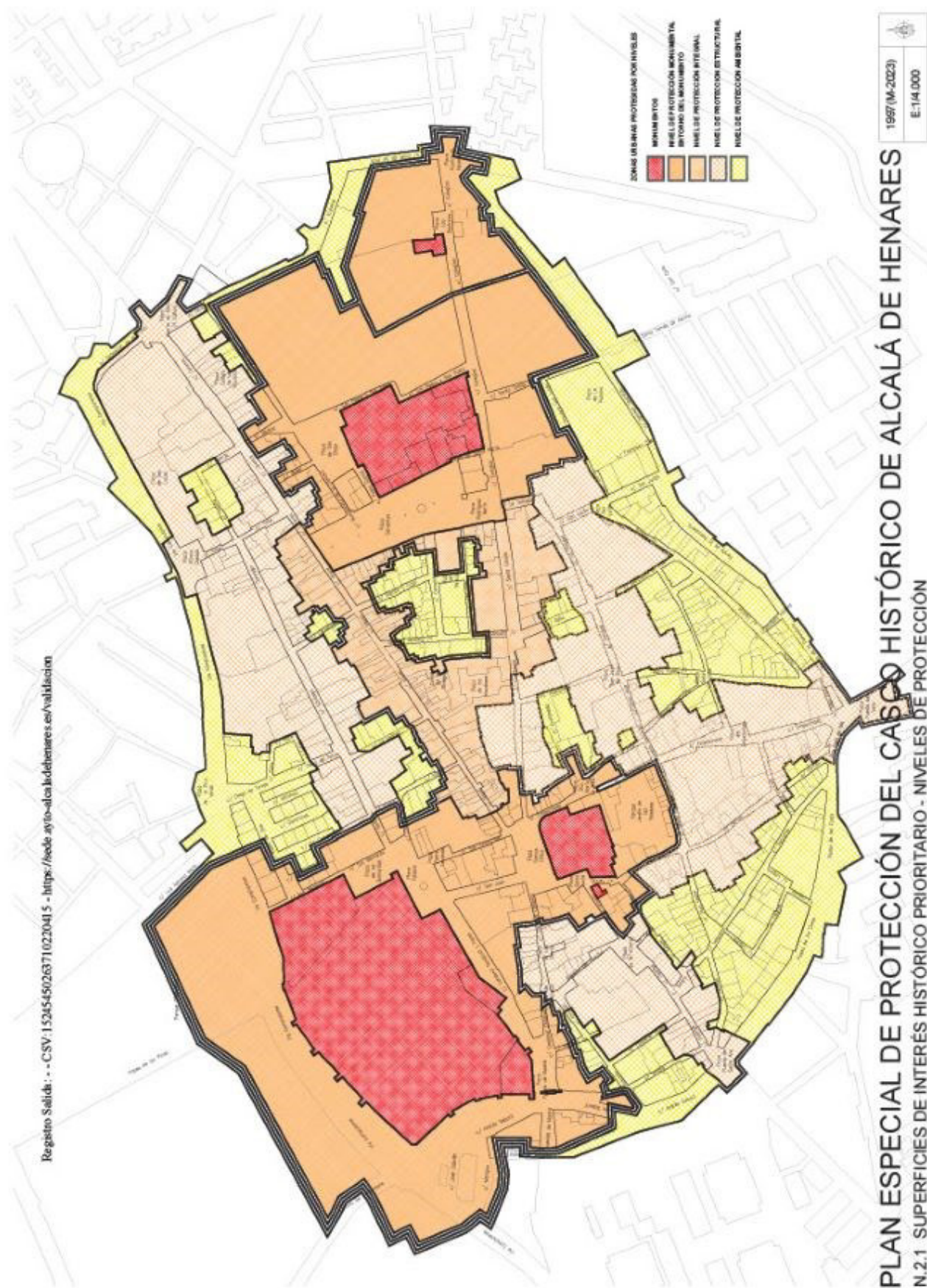
PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CASCO HISTÓRICO DE ALCALÁ DE HENARES

N.1.2 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE PROTECCIÓN Y ZONAS DE RESPETO G1 Y G2



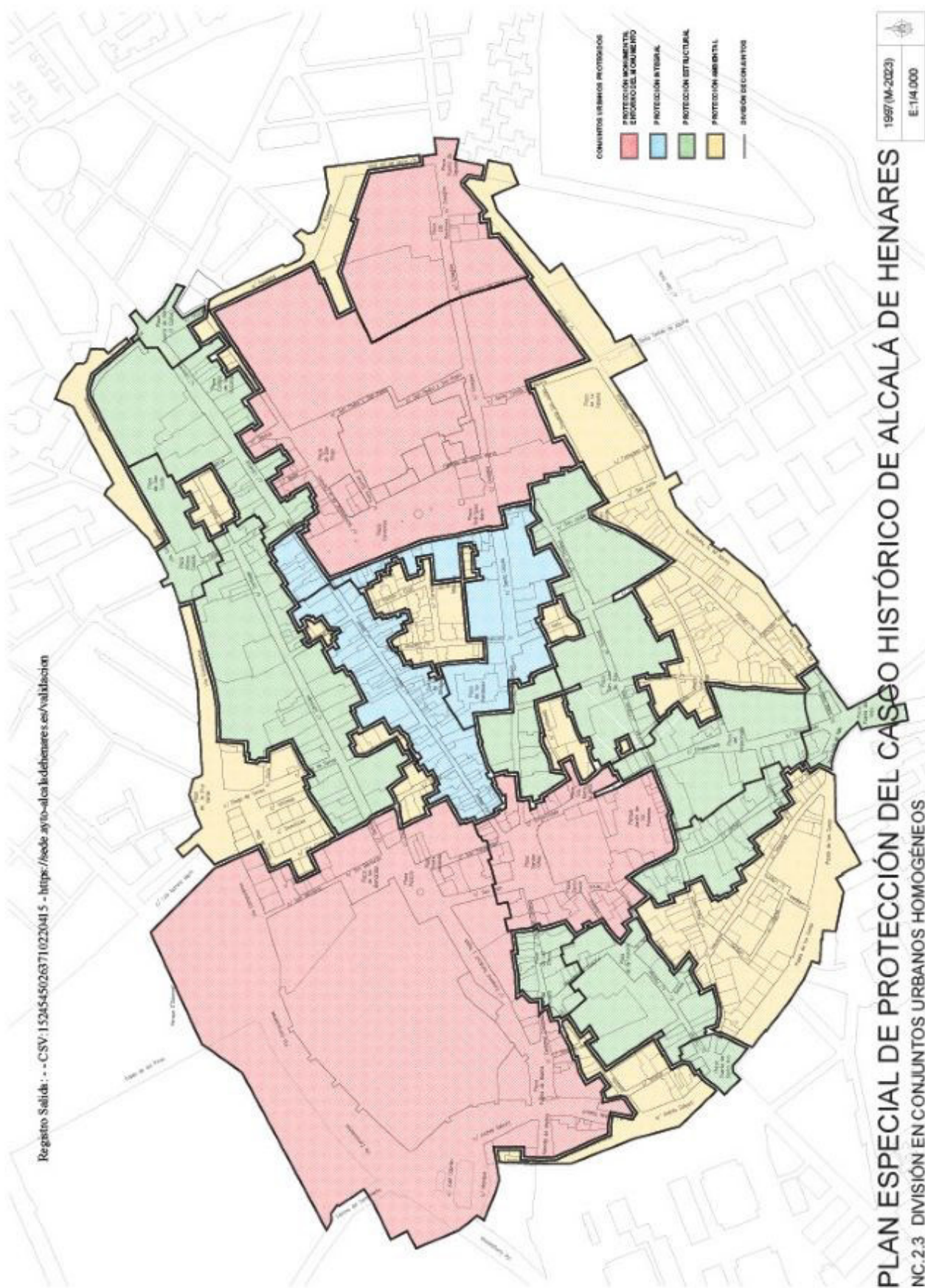
150m

E 1/10.000

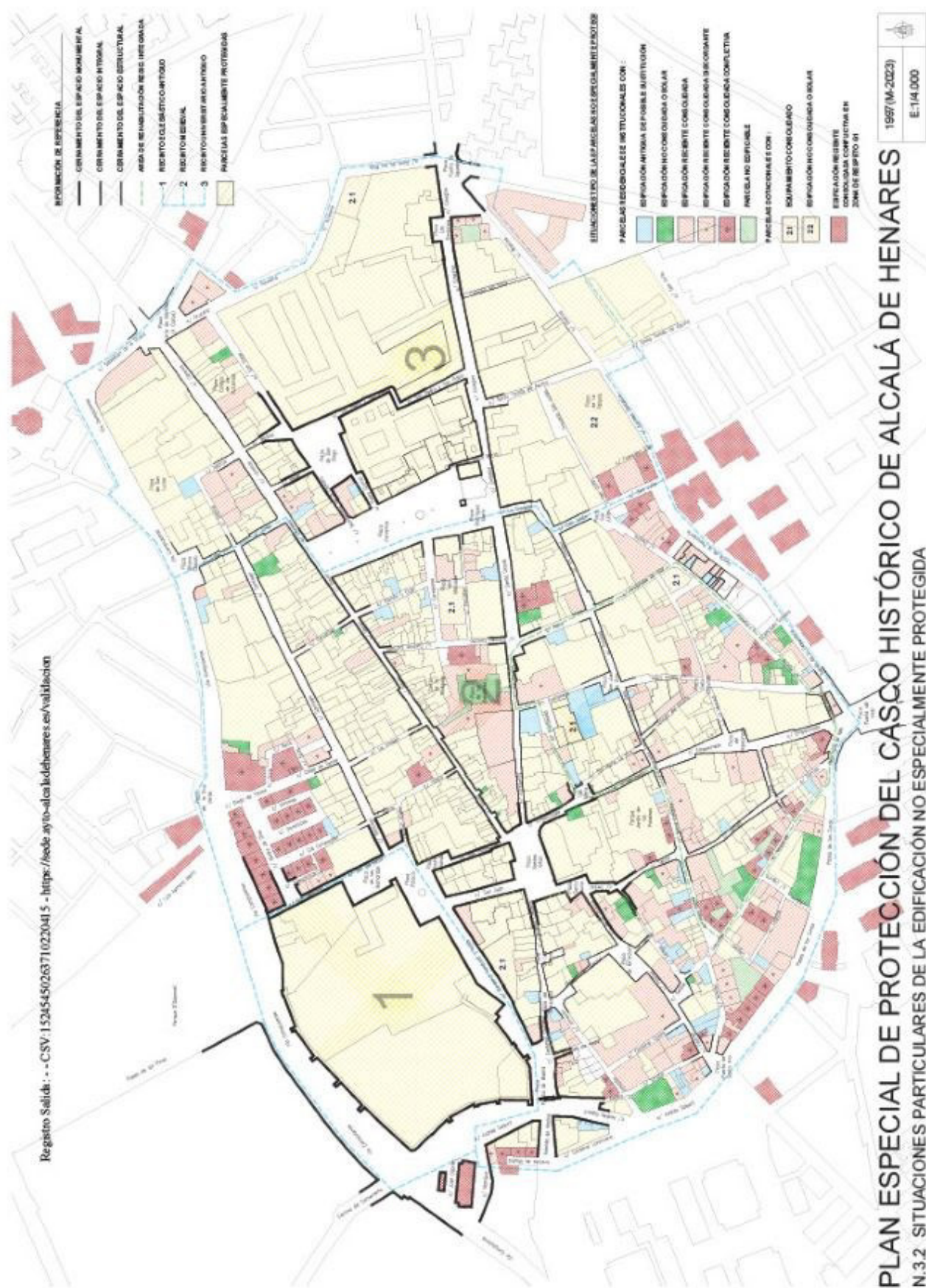




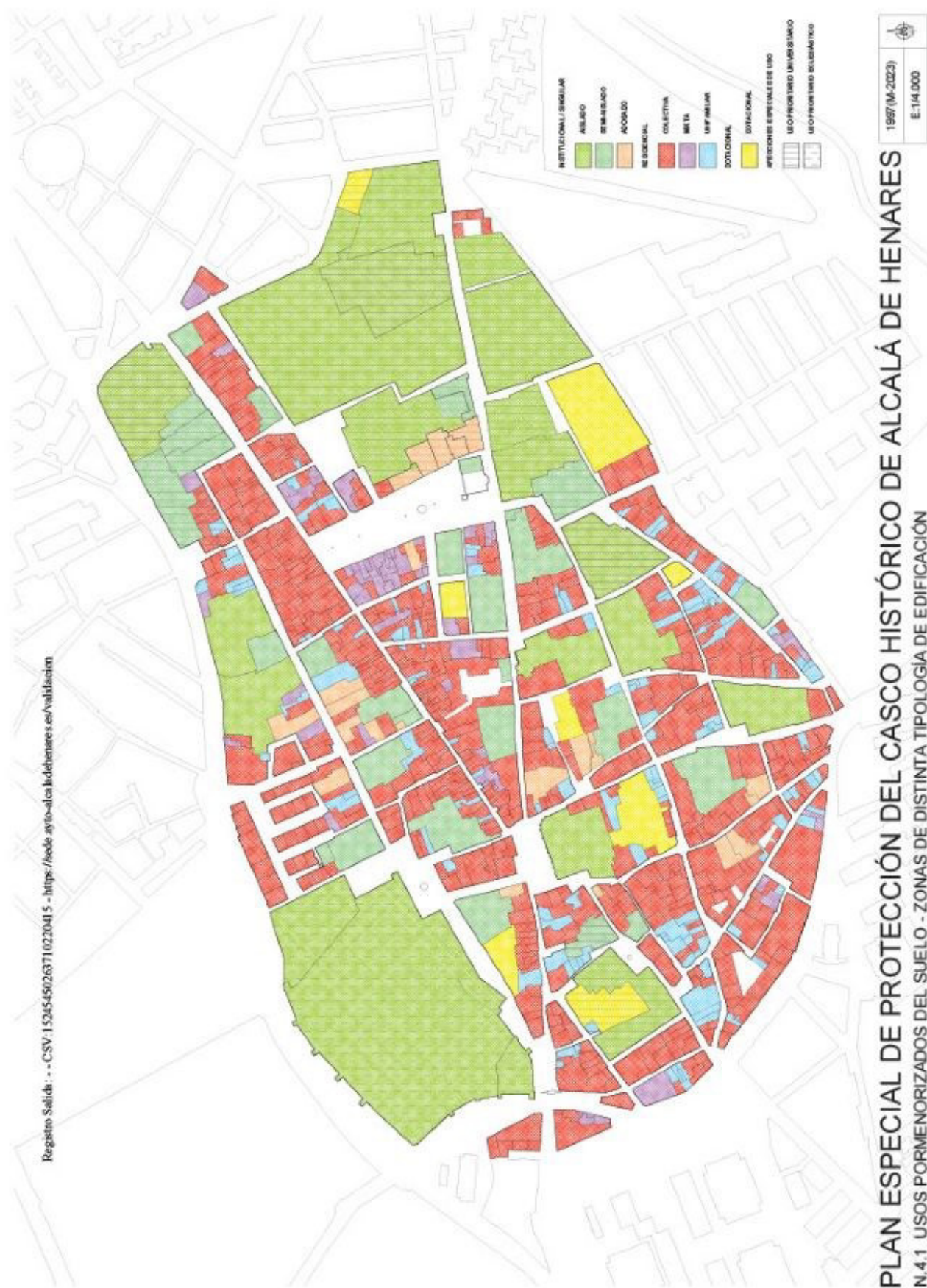
Registro Salida: ...CSV:15245450263710220415 - <https://sede.ayto-alcalaenhena.es/validacion>



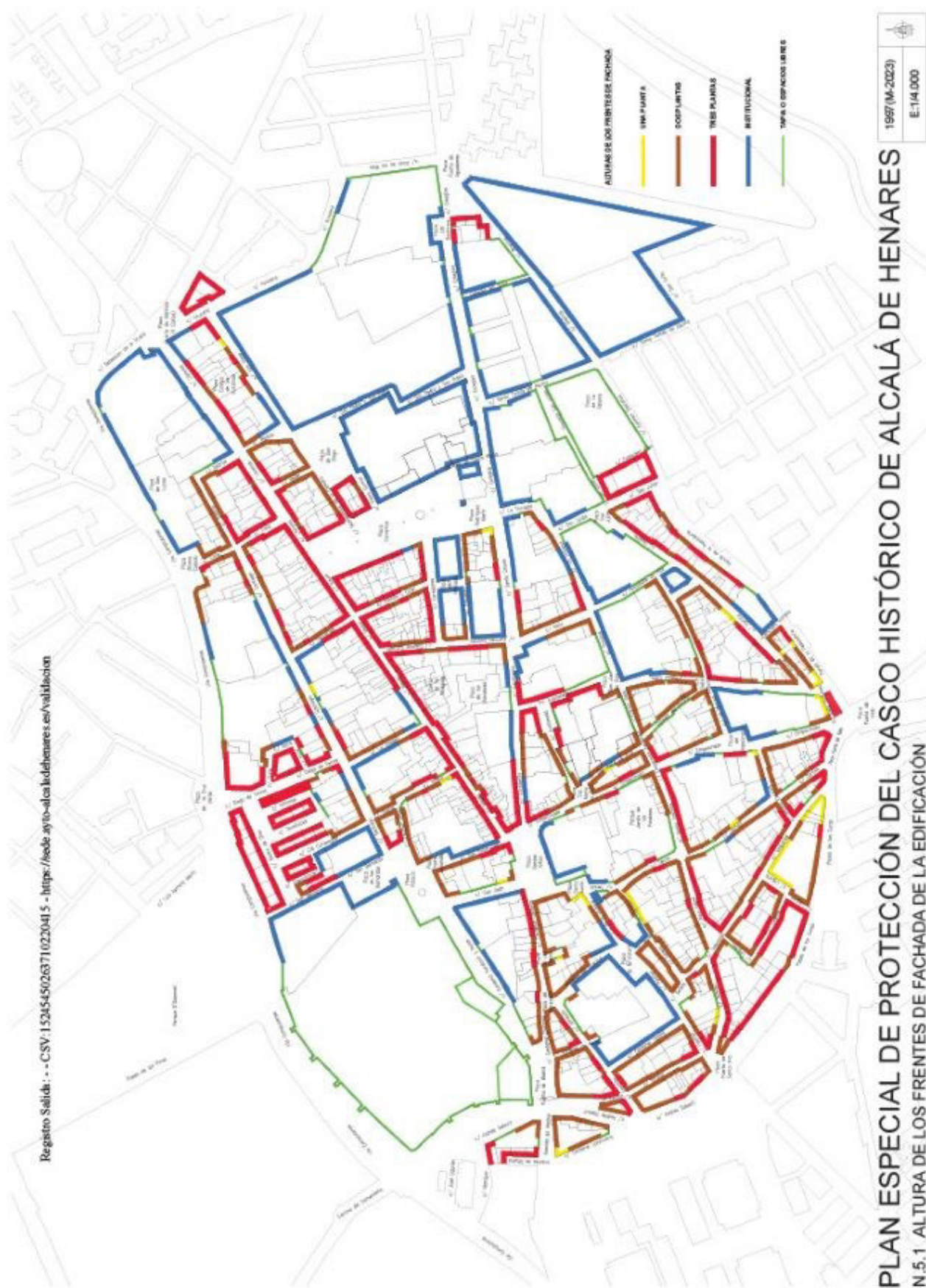


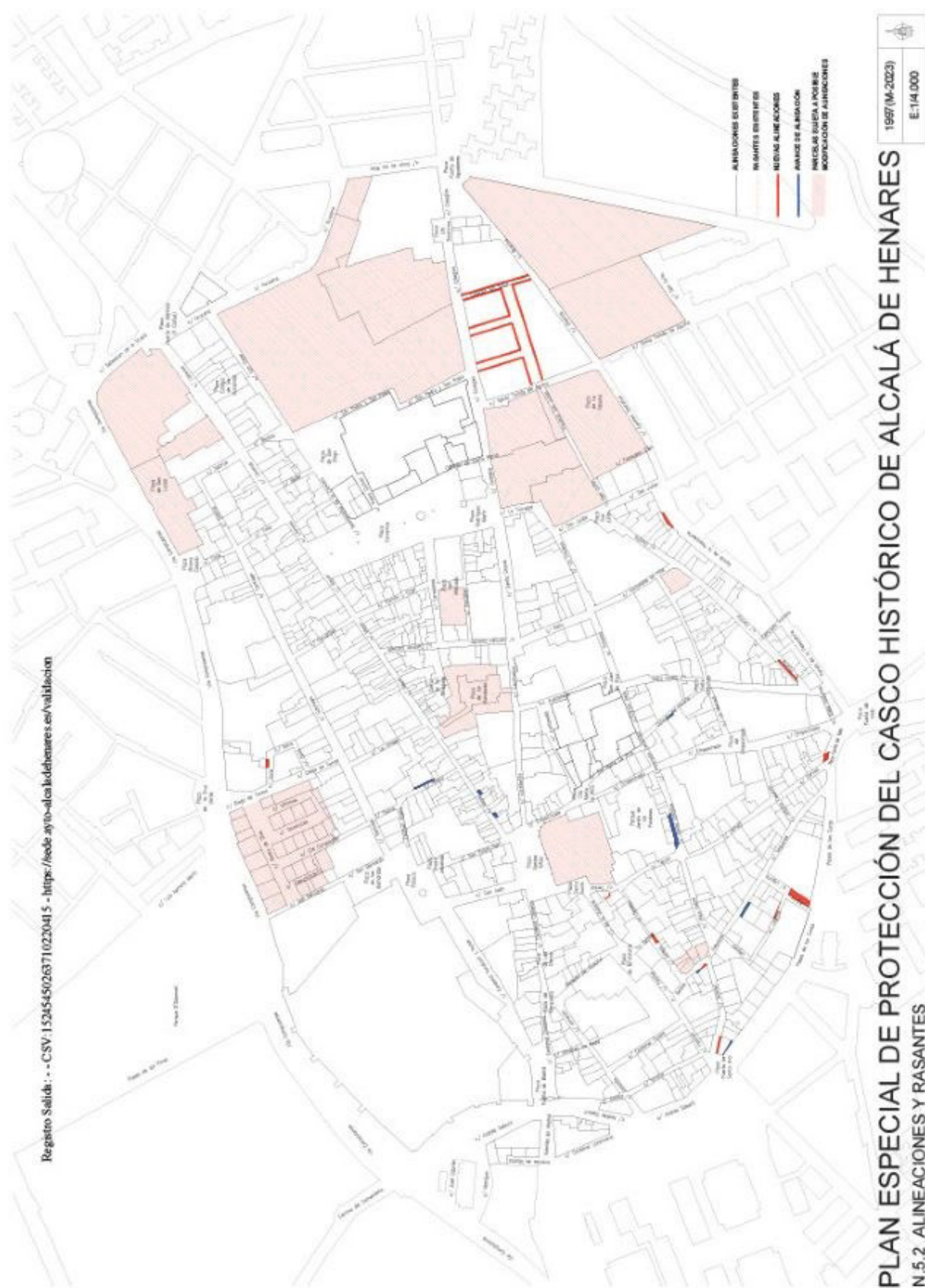




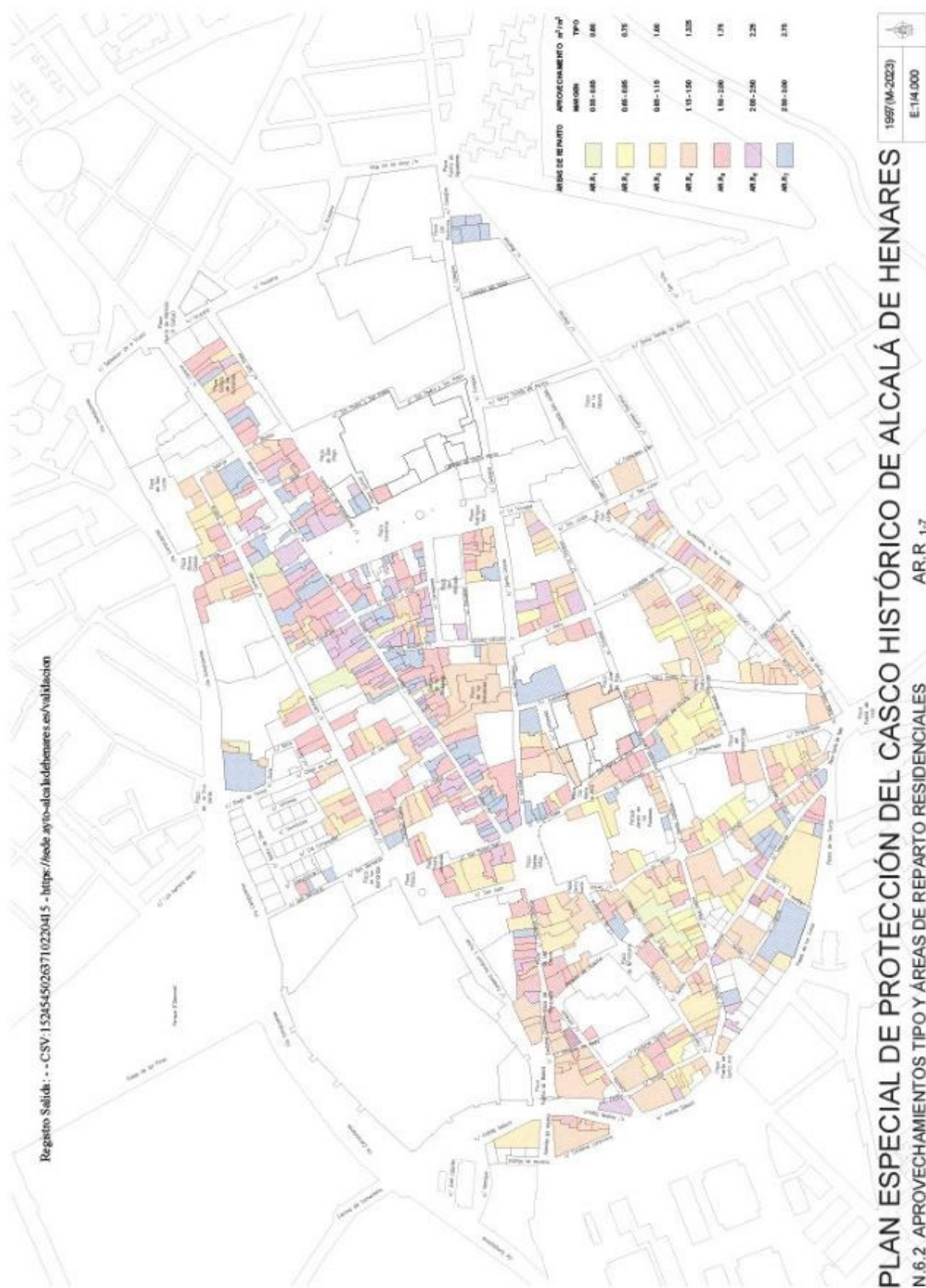


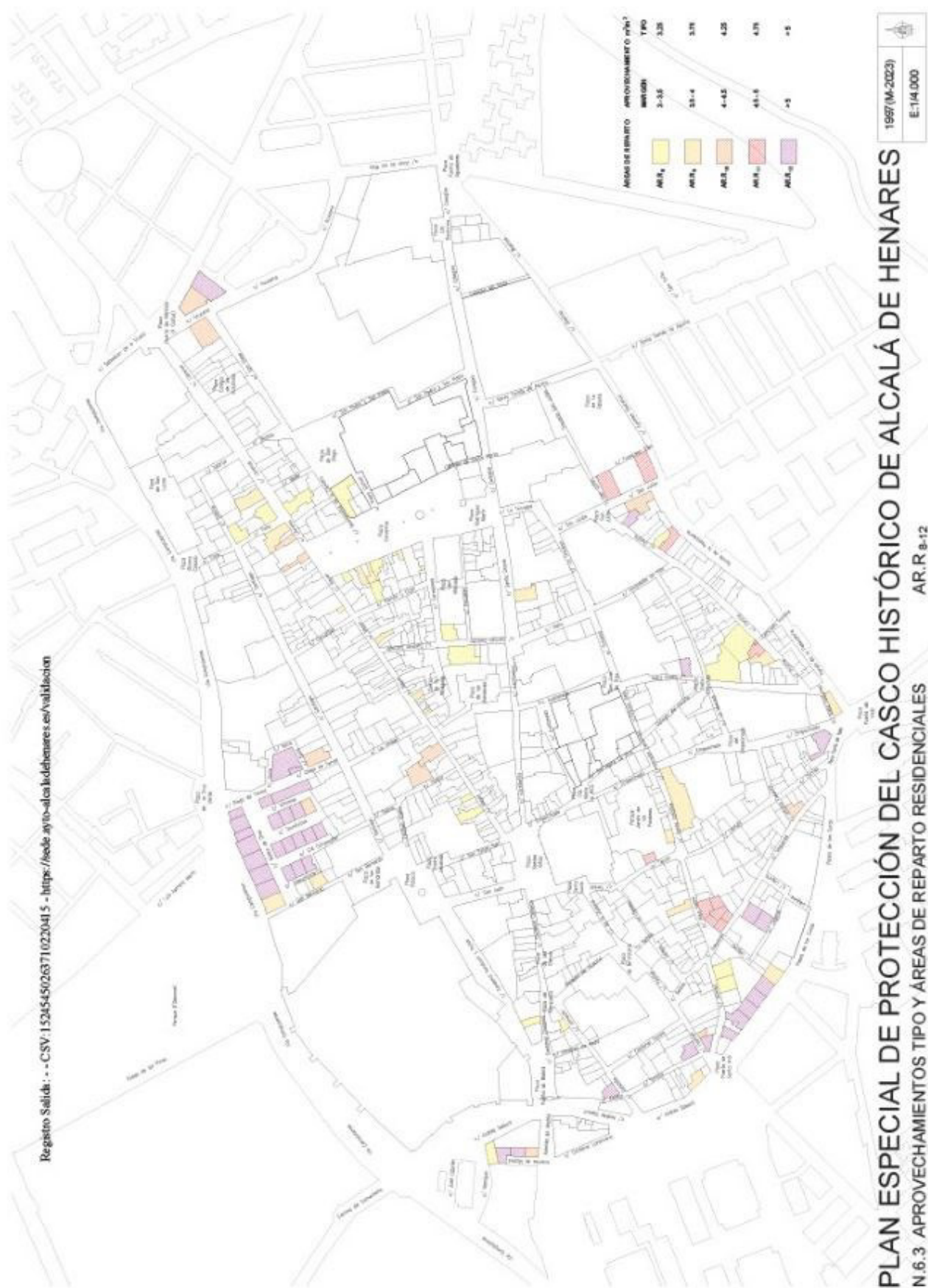


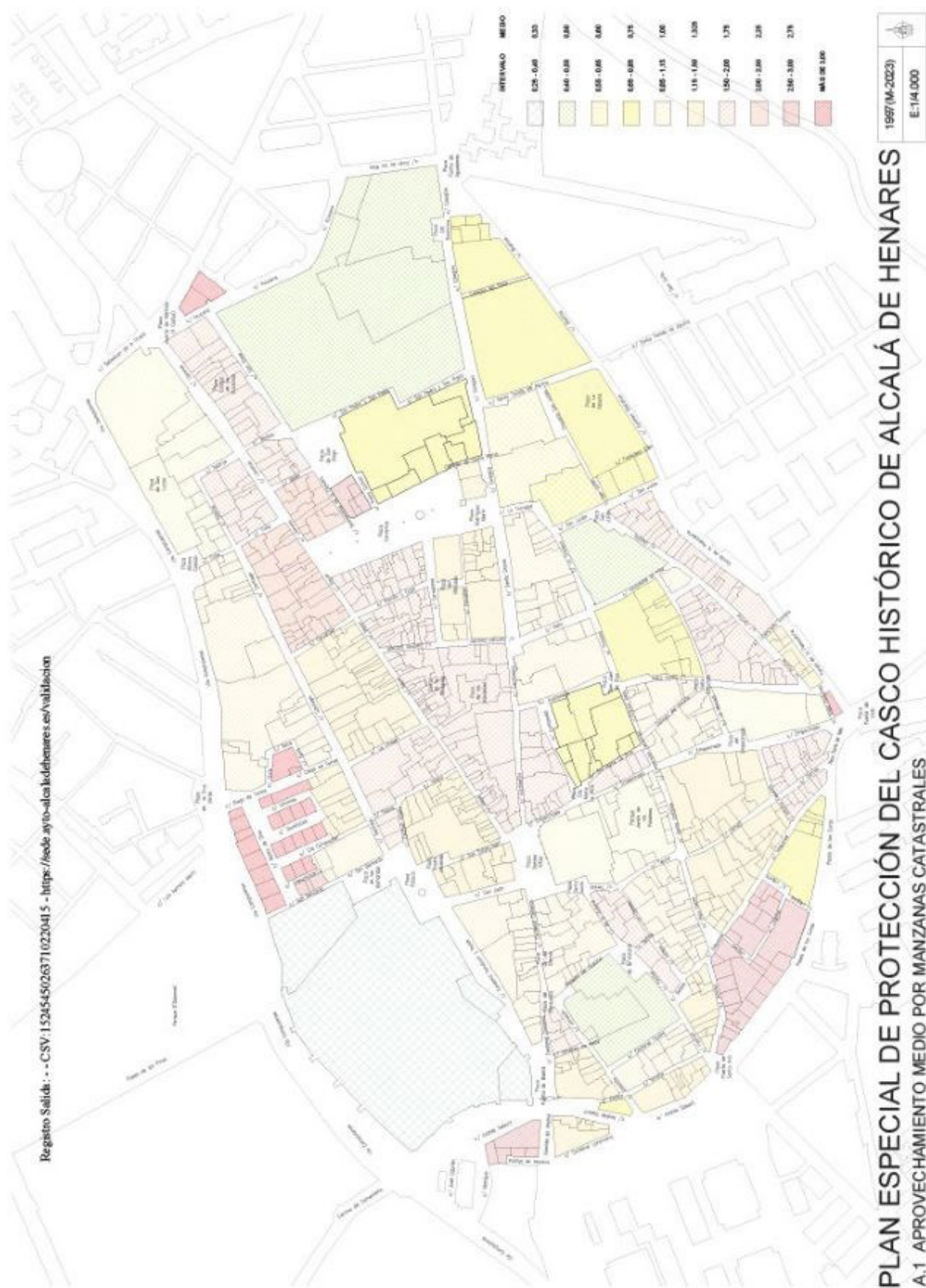




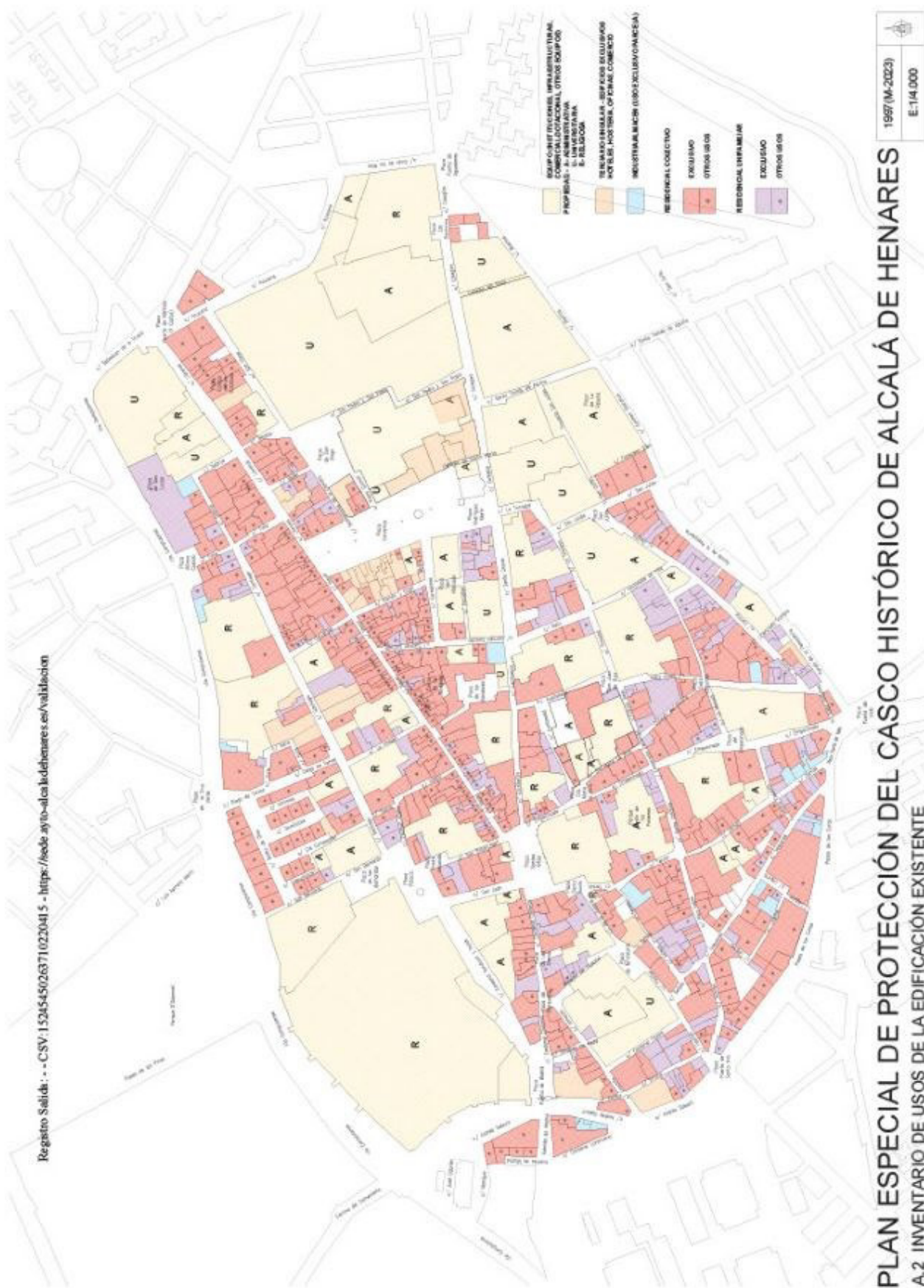


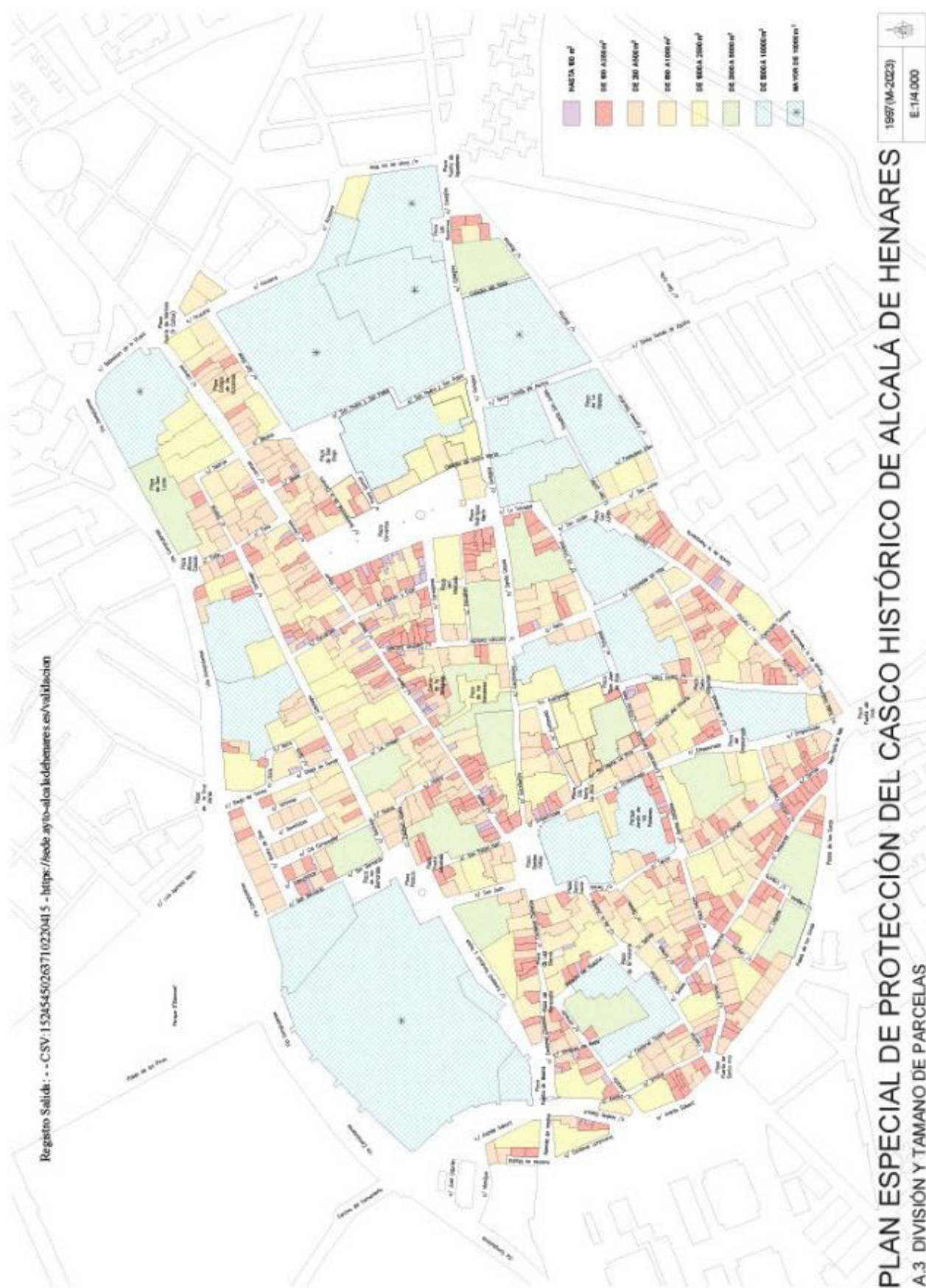






Registro Salida: ...CSV:15245450263710220415 - <https://sede.ayto-alcala dehennares.es/validacion>







BOCM-20240527-47

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 ha sido remitido el 14 de mayo de 2024 un ejemplar de la Modificación Puntual n.º 7 del Plan Especial de Protección del Casco Histórico aprobado al Registro Administrativo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior 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.

Este acuerdo pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo 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 los arts. 112 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y 46 de la Jurisdicción contencioso-administrativa, 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 15 de mayo de 2024.—El secretario titular de O. A. de la Junta de Gobierno y de la Asesoría Jurídica, Ángel de la Casa Monge.

(03/7.590/24)

