

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

77

ALCALÁ DE HENARES

URBANISMO

Participo a Ud. que el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 20 de mayo de 2025 adoptó, acuerdo sobre el Plan Especial para la regularización del régimen de usos compatibles en tres manzanas del Polígono 7-A, de esta ciudad, que dice lo siguiente:

- “La Aprobación Definitiva del Plan Especial para la regularización del régimen de usos compatibles en tres manzanas del Polígono 7-A del Plan General de Ordenación Urbana de esta ciudad.
- La publicación del acuerdo sobre Aprobación Definitiva del Plan, en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, previo su depósito en el Registro administrativo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Asimismo, se publicarán las ordenanzas del Plan Especial en los términos establecidos en el art. 66 de la LSM”.

Asimismo, se procede a la publicación de la normativa del Plan Especial en los términos establecidos en el art. 66 de la LSM:

NORMATIVA URBANÍSTICA

3.1. Normativa urbanística.

3.1.1. Determinaciones de la ordenación pormenorizada:

NORMA URBANÍSTICA

Artículo 1. *Ámbito*

El ámbito del presente Plan Especial es el delimitado por las tres manzanas comprendidas entre Camino de la Esgaravita, C/ Fernando de Flandes, Av. Lope de Figueroa y C/ Luis de Madrona, y que se refleja gráficamente en el plano ORD.01.

Artículo 2. *Objeto*

El Plan Especial se limita al establecimiento del régimen de usos pormenorizados de la edificación y sustituye, para el ámbito delimitado, la ordenación establecida en el art.º 6.5.9 del Capítulo 5 del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 3. *Aplicación supletoria*

En todo lo no previsto por las presentes normas será de aplicación la clave 04 Condominio del PGOU y el resto de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Todos los grupos-categorías y situaciones relacionados en el listado de usos pormenorizados de la edificación quedan remitidos a las definiciones establecidas en el Título V de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 4. *Usos pormenorizados de la edificación*

a) Automóvil.

Compatibles los grupos siguientes: grupos III, IV, y V en situación C y grupo IX, en situaciones C y E, siempre como complemento del uso característico. Prohibido en todos los demás casos.

b) Residencial.

Característico en grupo I, situaciones A, B y C (excepto en sótano). Prohibido en todos los demás casos.

- c) Industrial y Almacenaje.
Compatible de 1.^a categoría, en situaciones C y E. Prohibido en todos los demás casos.
- d) Comercial.
Compatibles los grupos siguientes: I, II, III y IV en situaciones B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.
- e) Oficinas.
Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, en situaciones B, C y E; el grupo II, en situaciones A (si se trata de oficina aneja a la vivienda del titular), B, C y E. Prohibido en todos los demás casos.
- f) Hostelería.
Compatibles los siguientes grupos: el grupo II en situaciones B, C, E y F. El grupo III y IV en situación A, siempre y cuando quede garantizada su independencia funcional respecto al resto de viviendas y medie, en su caso, autorización escrita de la Comunidad de Propietarios. Prohibido en todos los demás casos.
- g) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.
Compatible el grupo I en situaciones C y E, siempre que los accesos se realicen desde una vía pública de anchura igual o superior a 15 (quince) metros. Prohibido en todos los demás casos.
- h) Educativo.
Compatibles los siguientes grupos: grupos I y II en situaciones B, C y E; El grupo IV en situaciones C, E y F, siempre que se pueda justificar la disposición de espacio abierto y acotado para este uso, en proporción de 1 m² por cada plaza, y accesible desde los locales sin necesidad de atravesar una vía pública rodada. Prohibido en todos los demás casos.
- i) Sanitario-asistencial.
Compatibles los siguientes grupos: el grupo II en situación A (sólo si es anejo a la vivienda del titular), C, E y F. Prohibido en todos los demás casos.
- j) Religioso.
Compatibles los siguientes grupos: el grupo I en situaciones C, E y F, sólo cuando los accesos se realicen por la vía pública de anchura superior a 15 (quince) metros. El grupo II en situaciones E, F y G. Misma observación sobre la anchura de vías que para el grupo anterior. Prohibido en todos los demás casos.
- k) Deportivo.
Compatibles los siguientes grupos: el grupo I, situaciones B, C, E y F. Prohibido en todos los demás casos.
- l) Espacios libres y zonas verdes.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- m) Infraestructuras y servicios públicos.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.
- n) Red viaria.
Prohibido en todas sus categorías y situaciones.

3.1.2. Medidas generales de protección del medio ambiente.

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

El desarrollo del plan especial garantizará el cumplimiento de los valores objetivo de calidad acústica de la tabla A, anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido, para el área acústica del tipo a en que se localiza.

De conformidad con el artículo 16 del Real Decreto 1367/2007, en el espacio interior de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales se aplican los objetivos de calidad acústica referidos a ruido y vibraciones establecidos respectivamente en las tablas B y C, del anexo II.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en el ejercicio de sus competencias, deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable y, en todo caso, se apliquen medidas preventivas o correctoras específicas dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidas en el Real Decreto 1367/2007 que desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.

2. Protección de la contaminación del suelo.

En el caso de la instalación de actividades sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

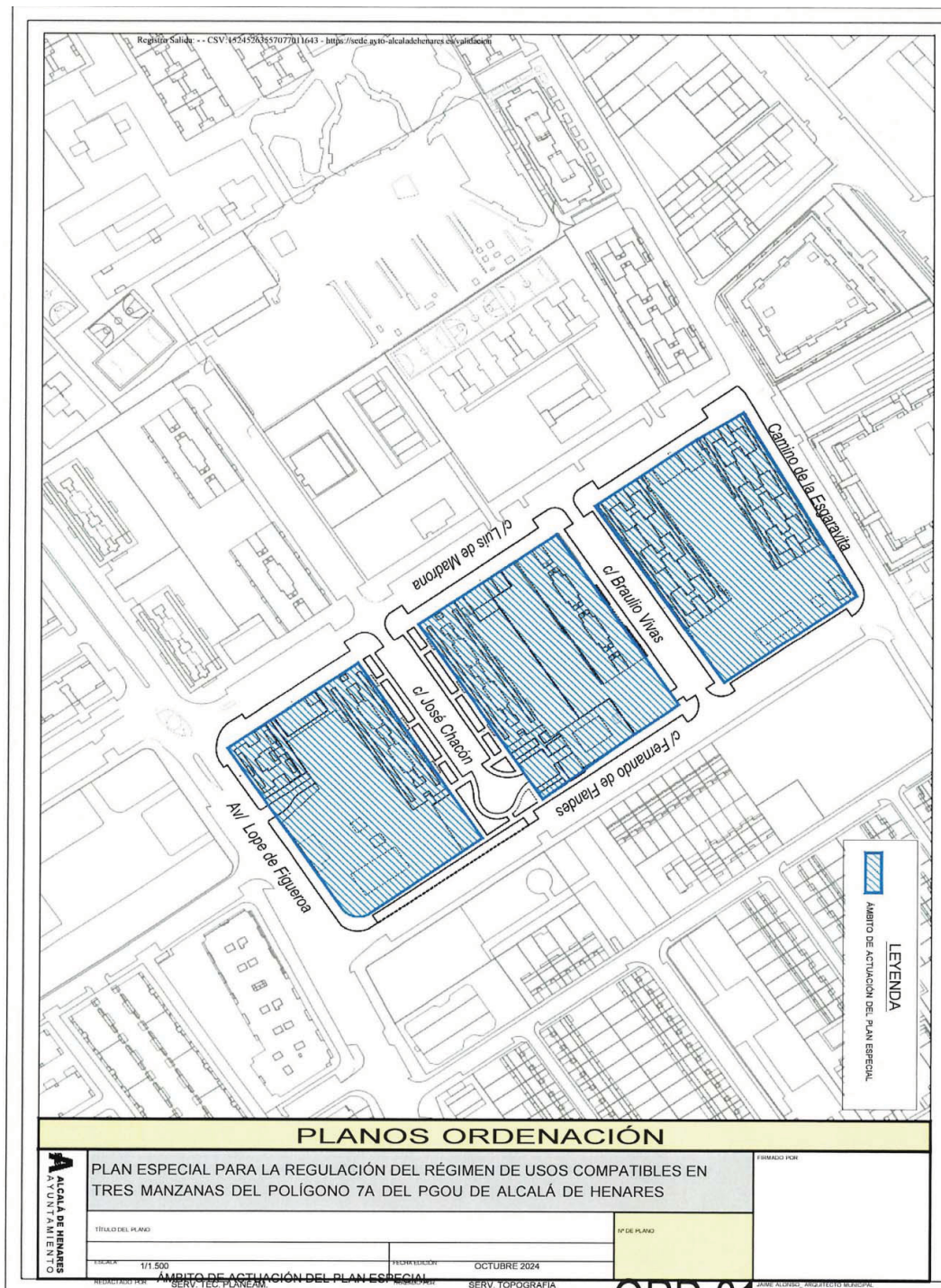
Los titulares de las actividades potencialmente contaminantes estarán obligados a remitir periódicamente al órgano competente informes de situación. El contenido y la periodicidad con que los informes de situación han de ser remitidos serán determinados por el órgano competente de la Comunidad de Madrid, particularmente en los supuestos de establecimiento, ampliación y clausura de la actividad.

3. Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica.

Según el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, la planificación y gestión urbanística, así como las intervenciones en suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para propiciar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, la implantación de las futuras actividades deberá considerar actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero.

3.1. Plano de ordenación.

ORD.01 PLANO DE DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
DEL PLAN ESPECIAL

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 12 de junio de 2025 un ejemplar del Plan Especial de para la regularización del régimen de usos compatibles en tres manzanas del Polígono 7-A del P.G.O.U., 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 17 de junio de 2025.—El secretario general del Pleno y de la Asesoría Jurídica, Ángel de la Casa Monge.

(01/9.777/25)

