

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

69

ALCALÁ DE HENARES

URBANISMO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 19 de abril de 2022, adoptó acuerdo sobre la Modificación Puntual del Plan Especial de la III Ciudad Deportiva “Espartales”, de esta ciudad, promovido por Club Atlético de Madrid, que dice lo siguiente:

- «Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan Especial de la III Ciudad Deportiva “Espartales” promovida por el Club Atlético de Madrid, a la que se acompaña texto refundido del Plan Especial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los proyectos de desarrollo y aplicación de la Modificación del Plan Especial de la III Ciudad Deportiva “Espartales” del PGOU deberán incluir estudios de tráfico, en los que quede reflejado el impacto del tráfico generado en horas punta, que incluya la correspondiente justificación de las medidas adoptadas para evitar congestiones, conforme a las normas urbanísticas del PGOU.
- Publicar el acuerdo 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 del Territorio. Asimismo, se publicarán las ordenanzas en los términos establecidos en el artículo 66 de la LSM».

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

NORMAS URBANÍSTICAS

TÍTULO PRIMERO

Vigencia, contenido y efectos

Artículo 1. *Objeto y ámbito territorial.*—El objeto del presente Plan Especial es el desarrollo de las determinaciones de Planeamiento reflejado en el PGOU de Alcalá de Henares, en el ámbito de la parcela número 64 de propiedad municipal situada en el término municipal de Alcalá de Henares (Madrid) en el Plan Parcial “Los Espartales Sur”. Sector 114.

Este Plan Especial se ha formulado de acuerdo a las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico Vigente y demás normas aplicables. Las referencias a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 2. *Relación con el Planeamiento Superior.*—En todo lo que no quede expresamente reflejado en estas Normas y Ordenanzas, serán de aplicación las Normas Urbanísticas del Plan General y la legislación y normativa cuyo rango sea superior al del Plan Especial o al Plan General, en su caso.

Art. 3. *Vigencia y obligatoriedad.*—Este Plan entrará en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no sea modificado por un Plan de igual o superior rango.

Las determinaciones del Plan obligan por igual a la Administración y a los particulares con las limitaciones establecidas en la Ley del Suelo y demás disposiciones reglamentarias.

Art. 4. *Carácter y sistemas de actuación.*—El presente Plan Especial se entiende de iniciativa pública en términos generales.

Art. 5. *Documentación del Plan Especial.*—La documentación del Plan Especial consta de los siguientes documentos:

- Memoria informativa.
- Memoria descriptiva y justificativa.
- Organización y gestión.
- Estudio Económico financiero.
- Normas Urbanísticas Generales y Particulares.
- Anexos.
- Planos de Ordenación, Información y Planeamiento.

Art. 6. *Interpretación de los documentos.*—Las Ordenanzas de Edificación se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades del Plan expresados en la memoria.

Salvo en los casos en que expresamente lo indiquen estas normas en orden a interpretar cualquier duda se tendrá presente la siguiente jerarquía de documentos:

- Cuantificación en ordenanzas.
- Cuantificación en memoria.
- Documentos gráficos, plazos o esquemas.
- Textos explicativos y descripciones en la memoria.

En la interpretación de la documentación gráfica, los planos de mayor escala primarán sobre los de menor.

En caso de que hubiera contradicciones en un mismo plano entre la definición geométrica del trazado y las cotas que lo expresa, primará la definición geométrica, interpretando la diferencia en cotas como erratas fehaciente.

En lo referente a infraestructuras y obras de urbanización tendrán carácter vinculante las determinaciones referentes a:

- Trazado y tipo de viario.
- Condiciones y características generales de las redes.

Art. 7. *Remisión al planeamiento general.*—A efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del municipio las Ordenanzas se remiten a:

- Las de PGOU vigente.
- Las demás ordenanzas municipales, que actuarán como complementarias en todos aquellos extremos no especificados por el Plan Especial y como subsidiarias en cuanto no se contradigan con el Plan Especial.

En lo sucesivo, toda referencia al Plan General de Ordenación Urbana quedará identificada con las siglas PGOU.

TÍTULO SEGUNDO

Desarrollo y ejecución del planeamiento

Art. 8. *Competencias.*—La redacción y tramitación del presente Plan Especial corresponde a los arquitectos Javier Sanjuán y Javier Fresneda (MTMarquitectos).

Art. 9. *Desarrollo.*—Al objeto de completar, detallar o pormenorizar las determinaciones de este Plan Especial podrán formularse Proyectos de Ejecución. También podrán formularse Proyectos de Urbanización vinculados a los correspondientes a los proyectos de ejecución.

Art. 10. *Licencias.*—Los actos de edificación y usos del suelo estarán sujetos a previa licencia municipal conforme al régimen previsto en la normativa urbanística.

La documentación, contenido y tramitación, así como otras certificaciones se atenderán a lo dispuesto en los textos citados, en la Ley de Bases de Régimen Local y en las Ordenanzas de PGOU.

Art. 11. *Condicionantes de otorgamiento de licencias.*—El ejercicio de la facultad de edificación quedará regulado por lo dispuesto en la normativa urbanística y en las normas del PGOU.

Podrá otorgarse la licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización cuando se garanticen la materialización de las alineaciones y rasantes y la ejecución simultánea de la urbanización.

TÍTULO TERCERO

Régimen urbanístico del suelo

Capítulo 1

Ordenación pormenorizada

Art. 12. *Ordenación pormenorizada: definición.*—El Plan establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la técnica de: calificación del suelo, asignación de edificabilidad y ocupación en planta.

La ordenación pormenorizada de un terreno es la que resulte de la aplicación simultánea de estos tres condicionantes, primando la más restrictiva en caso de diferencias.

Art. 13. *Calificación del suelo: zonas.*—El ámbito cubierto por el Plan Especial queda identificado en el Plano de zonificación con la denominación:

- Área grandes superficies al aire libre y de instalaciones deportivas cubiertas y edificación de servicios complementarios.

Art. 14. *Asignación de la edificabilidad.*—Las condiciones particulares de estas normas fijan la edificabilidad de un área mediante índices de edificabilidad, expresada en metros cuadrados, construidos por metro cuadrado de suelo.

Conforme a la forma en que se hay definido, la edificabilidad máxima de un área será la resultante de multiplicar superficie por el índice correspondiente.

Cuando a un área se le asignen valores o límites de edificabilidad diferenciados por uso, deberán respetarse separadamente cada una de esos límites.

Art. 15. *Definiciones generales.*—En el ámbito del Plan Especial regirán como definiciones generales, las recogidas en estas normas y subsidiariamente en el PGOU.

Art. 16. *Definiciones particulares.*—En el ámbito del Plan Especial serán de plena aplicación las definiciones particulares de estas normas o complementadas con las expresadas en el PGOU. En caso de conflicto o contradicción primarán las del Plan Especial.

Art. 17. *Condiciones de la superficie edificable.*—Además de las prescripciones del PGOU regirán las siguientes condiciones y definiciones adicionales:

1. Cómputo de la superficie construida: se computará aquella superficie cubierta y cerrada por sus frentes, excluyendo la superficie bajo cubierta siempre que tenga una altura menor a 1,5 m.

2. Cómputo de la superficie ocupada: se computará toda la superficie cubierta.

3. Altura de la edificación: se entenderá medida desde la rasante del terreno hasta la arista de coronación.

4. Cubiertas de la edificación: con carácter general no se consideran restricciones respecto a la inclinación de las vertientes de cubiertas.

5. Plantas: las definiciones de planta sótano, semisótano y baja se entenderá referidas a la rasante del terreno. El techo del semisótano (cara inferior del forjado) podrá rebasar la línea de rasante en un metro.

6. Edificabilidad bajo cubierta: la superficie ocupable bajo cubierta no computará al efecto de número de plantas pero sí a efectos de edificabilidad conforme al punto 1 de este artículo.

7. Cuerpos volados cerrados: no se consideran restricciones respecto a los cuerpos volados que sobrepasen los retranqueos mínimos a linderos.

8. Línea de fachada: línea correspondiente a la proyección vertical de la línea de fachada.

9. Línea de edificación vinculante: no se considera.

10. Edificaciones por encima de la altura: se permitirán las correspondientes a instalaciones comunes del edificio y las que viniesen impuestas por las condiciones tecnológicas específicas de la actividad albergada, en cuyo caso los proyectos contendrán justificación expresa al respecto.

11. La línea límite de la edificación, paralela a la A-2, se fija a 50 m desde la arista exterior de la calzada (autovía), línea blanca de la carretera, al ser esta distancia más restrictiva que la línea de 25 m desde la arista exterior de la calzada (vía de servicio).

Art. 18. *Condiciones ambientales.*—Serán de aplicación las condiciones fijadas por el PGOU y la normativa sectorial aplicable a las distintas infraestructuras y servicios.

Art. 19. *Cómputo de edificabilidad.*—En el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el PGOU con las mayores precisiones expresadas en los siguientes puntos.

En terrazas y cuerpos volados no computará la superficie ocupadas por jardineras cuyo tamaño y diseño impidan el uso para otro fin que no sea el de su plantación.

No se computará la superficie ocupada para la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas por estas ordenanzas.

No se computará la construcción bajo rasante (sótanos y semisótano).

Art. 20. *Condiciones de las dotaciones y servicios del edificio.*—Será de obligado cumplimiento lo establecido en el PGOU respecto a la reserva de plazas de aparcamiento de minusválidos: los proyectos de edificación en cada parcela reservarán al menos un 2 por 100 de las plazas para el uso exclusivo de minusválidos con una dimensión mínima de 3,50 × 4,50 m.

Art. 21. *Seguridad frente a incendios.*—La edificación y el acondicionamiento de las áreas ajardinadas se dispondrá de tal forma que permita la aproximación de un vehículo de bomberos según lo dispuesto en la normativa de incendios aplicable.

Si existen elementos construidos bajo la rasante del espacio de maniobra de aproximación, su estructura se proyectará considerando las sobrecargas de vehículos para extinción de incendios.

Capítulo 2

Condiciones y definiciones generales de los usos del suelo

Art. 24. *Condiciones generales de los usos.*—En el ámbito del Plan Especial serán de aplicación las condiciones establecidas en estas normas.

Los conceptos, definiciones y compatibilidades de los usos se remiten a lo dispuesto al efecto en el PGOU con las matizaciones que se fijan en las condiciones articulares de ese PE.

Por su adecuación a cada zona y según los objetivos de la ordenación, los usos se dividen en característicos y compatibles permitidos, e incompatibles. Se consideran incompatibles y por tanto no permitidos, los usos no expresamente referenciados en las condiciones de la zona.

En cualquier caso se estará a lo que disponga la normativa sectorial aplicable a cada caso.

TÍTULO CUARTO

Condiciones particulares de las zonas

Art. 25. *Definición y aplicación.*—El uso de la parcela es de equipamiento deportivo. Dicha parcela ha de someterse a las condiciones particulares que defina el presente Plan.

Art. 26. *Obras admisibles.*—Serán admisibles en todas las zonas las obras de urbanización y las de nueva edificación y demolición.

En todo caso las obras cumplirán las condiciones específicas de Zona que les fueran de aplicación, así como las condiciones generales de esas Normas del PGOU.

Uso equipamiento deportivo

Art. 27. *Definición.*—Regula los usos y la construcción de edificios o espacios destinados a actividades relacionadas con el deporte.

Art. 28. *Retranqueos, alineaciones y rasantes.*—No se consideran retranqueos, pudiendo coincidir las alineaciones con el borde de parcela, excepto en la calle Pio Baroja, que da acceso a la zona residencial de “Los Espartales Sur”, donde se deberá respetar un retranqueo mínimo de 10 m.

Para resolver los accesos de vehículos de bomberos y emergencias se cumplirán las condiciones de accesibilidad de dicta la normativa de obligado cumplimiento (RPI_CAM03 Y CTE).

Se establece otro retranqueo en el lindero paralelo a la A-2 en la línea límite de la edificación marcada por la Ley de Carreteras, artículo 25, e informada por el Ministerio de Fomento. (Plano IP04).

Las alineaciones y rasantes de la parcela son las existentes.

Art. 29. *Ámbito de parcela.*—El ámbito de actuación global de parcela es de 178.756,10 m².

Art. 30. *Superficie de ocupación máxima sobre rasante.*—Será del 50 por 100 de la superficie de la parcela. Previa justificación ponderada pondrán exceptuarse de este cómputo aquellos espacios cubiertos con carácter de plaza o ágora, que cumplan una función de distribución y articulación en el conjunto de la edificación.

En cuanto a la ocupación máxima de aparcamiento sobre rasante será del 15 por 100 de la parcela.

Art. 31. *Superficie de ocupación máxima de aparcamiento bajo rasante.*—La ocupación máxima bajo rasante será del 15 por 100 de la superficie de la parcela.

Art. 32. *Alturas de la edificación.*—La altura máxima de la edificación será de 15 metros. Por encima de dicha altura solo permitirá la construcción de cuerpos singulares de edificación en una superficie que no excederá del 15 por 100 de la superficie de ocupación máxima en el que la altura máxima será libre.

Art. 33. *Edificabilidad.*—Será de 0.35 m² construidos/m² suelo.

Art. 33. *Uso característico.*—Será el de equipamiento deportivo para la totalidad.

Art. 34. *Usos pormenorizados de la edificación:*

- a) Automóvil: compatible al servicio del uso característico en grupos I, IV y V.
- b) Comercial: compatible al servicio del uso característico en grupos I, II y III.
- c) Oficinas: compatible al servicio del uso característico en grupos I y II.
- d) Hostelería: compatible al servicio del uso característico en grupos II, III y IV.
- e) Sociocultural, espectáculos y salas de reunión: compatible al Servicio del uso característico en todos los grupos.
- f) Educativo: compatible al servicio del uso característico en grupos I, II, III y IV.
- g) Sanitario-asistencial: compatible al servicio del uso característico en grupos I y II.

TÍTULO QUINTO

Medidas generales de protección del medio ambiente

Art. 35. *Definición.*—El desarrollo del contenido de la presente modificación del Plan Especial cumplirá obligatoriamente las determinaciones específicas señaladas en los Informes Sectoriales que se recogen en el Anexo: “Informes de Organismos”. En todo caso, en este capítulo se especifican singularmente aquellas determinaciones a observar durante la urbanización y desarrollo del ámbito, que afectan especialmente a la protección del medio ambiente.

Art. 36. *Informe Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transporte.*—De acuerdo con la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, informe recibido el 27 de julio de 2021, se señalan las siguientes condiciones:

- En cuanto al régimen de autorizaciones, al situarnos en un tramo urbano de carreteras, habrá de estar a lo dispuesto en el artículo 47.2 de la Ley 37/2015 de Carreteras; siendo competente la Dirección General de Carreteras para el otorgamiento de autorizaciones de cualquier actuación que afecte hasta la zona de servidumbre del viario estatal, sin perjuicio de las competencias concurrentes.
- Sin perjuicio de lo anterior, se recuerda que, conforme a lo dispuesto en el artículo 28.5 de la ley “Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones que hace referencia esta ley. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley”.
- En caso de resultar necesarias medidas de protección acústica, para dar cumplimiento de lo dispuesto en la normativa de ruido en vigor, las mismas serán ejecutadas a cargo de los futuros promotores urbanísticos, pudiendo situarse dentro de la zona de dominio público, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Al respecto, los instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán contener los oportunos estudios acústicos y las medidas de protección acústica para cumplir los objetivos de calidad acústica.
- Asimismo se recuerda que en atención a lo dispuesto en el artículo 20 Ley 37/2003, del ruido, no podrán concederse 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 se apliquen a las correspondientes áreas acústicas.
- La iluminación a instalar no deberá afectar negativamente a la seguridad del tráfico que circula por las carreteras del estado. En su caso, en los viales que se vayan a construir en la ejecución del planeamiento, se deberán, se deberán garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte con si alumbrado al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.

Art. 37. *Gestión de las infraestructuras de saneamiento.*—El caudal del vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por la 2.ª Fase del Plan Especial III Ciudad Deportiva “Espartales” será de 214 m³/día (2,48 l/s).

El caudal vertido por la 2.ª Fase del Plan Especial III Ciudad Deportiva “Espartales” podrá ser tratado en el actual Sistema de Depuración “Alcalá Este-Alcalá Oeste”.

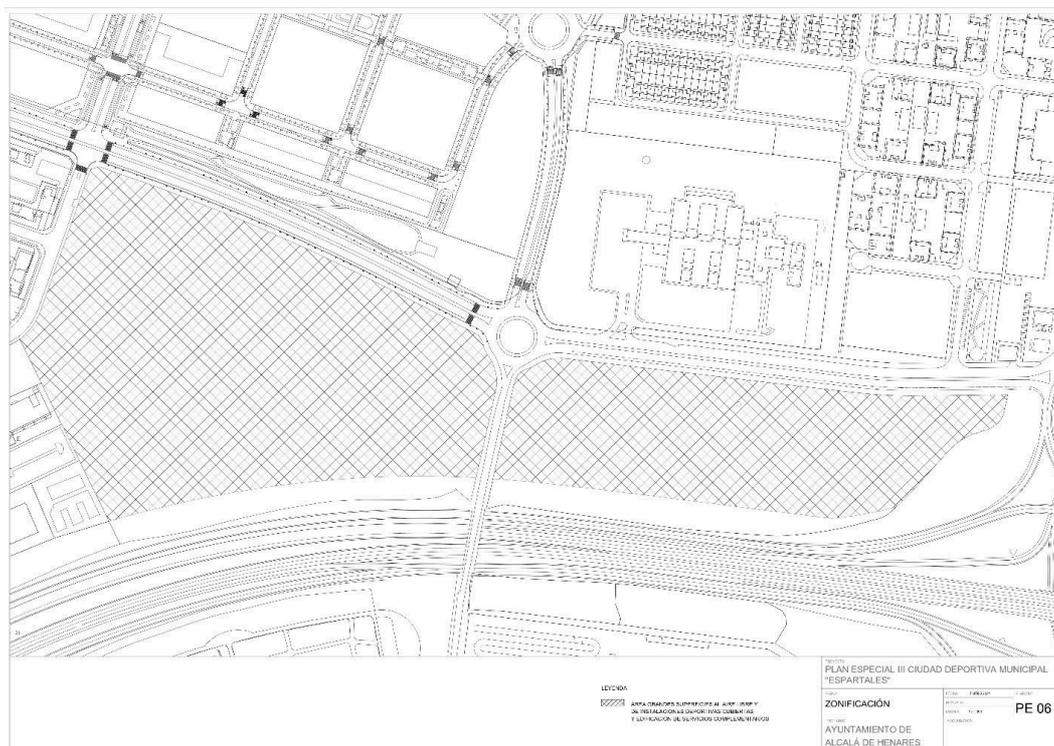
Al ser la red de alcantarillado de titularidad y gestión municipal en el municipio de Alcalá de Henares, deberá ser el Ayuntamiento quien autorice las conexiones a las misma y garantice que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte alterado negativamente por la incorporación del incremento del vertido generado por la 2.ª Fase del Plan Especial III Ciudad Deportiva “Espartales”.

Art. 38. *Ruido.*—De acuerdo con el apartado 1.2.e) del Anexo V del Real Decreto 1367/2007, se tendrá en cuenta que en el caso de coexistir en un área acústica usos de diferentes sensibilidad, se podrán admitir usos que requieran mayor exigencia de protección acústica, cuando se garantice en los receptores el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos para ellos en el Real Decreto.

Art. 39. *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 el suelo urbano tendrán entre sus objetivos principales la integración de las medidas necesarias para proporcionar la adaptación progresiva y resiliencia frente al cambio climático.

En este sentido, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

PLANOS



Informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de fecha 26 de julio de 2021:

«Con fecha 29 de abril de 2021 y número 2582 de registro de entrada, se recibió en la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (DCEM en adelante), comunicación del Ayuntamiento de Alcalá de Henares de la tramitación de la Aprobación Inicial de la Modificación del Plan Especial III Ciudad Deportiva “Espartales”, solicitando informe sectorial.

Posteriormente, con fecha 29 de mayo de 2021 y número 3026 de registro de entrada, se recibió comunicación de la tramitación ambiental a efectos de consultas de la Ley 21/2013, de evaluación Ambiental.

La documentación remitida consiste en la Modificación del Plan Especial y en el texto refundido del Plan Especial III Ciudad Deportiva “Espartales”.

En relación con el vigente Plan Especial Ciudad Deportiva “Espartales” (BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID número 132, de 5 de junio de 2007), consta Resolución favorable de la Dirección General de Carreteras (S-2007-3800). Asimismo, con anterioridad, consta informe de viabilidad favorable, en relación con la construcción de la Ciudad Deportiva “Espartales” (S-2006-4266).

Una vez analizada la documentación, se señala:

- El ámbito de la Modificación del Plan Especial es la parcela del Sector “Espartales Sur”, de titularidad pública, con clasificación como suelo urbano; con una superficie de parcela de 178.745,10 m² y uso característico definido “Sistema General Equipamiento Deportivo” (SGEQ-R-III), ordenada por el Plan Especial de 2007.
- Al respecto, en 2008 fue aprobada una segregación dentro del Plan Especial, que dio lugar a la parcela SK-64, y posteriormente fue adjudicada, por concesión demanial, a favor del Club Atlético de Madrid SAD, para instalación de su Ciudad Deportiva.

La referida parcela resulta colindante con el tronco y la vía colectora de la A-2 entre p.k. 31+00 y el p.k. 31+500.

- La parcela SK-64, tiene actualmente en uso una superficie de 69.960 m² y consume 6.581,33 m² edificables (6 campos de fútbol y algunas instalaciones), con lo que la parcela restante, en la que se va a desarrollar la segunda fase de la Ciudad Deportiva (según pliego de condiciones de la concesión) dispone de una superficie de 18.128,72 m²s y una edificabilidad de 31.291,79 m²e.
- De cara a materializar la segunda fase de la Ciudad Deportiva del Atlético de Madrid y dado las características de la parcela restante, se plantea la flexibilización de los usos pormenorizados (residencia de jugadores, centro académico de cursos de gestión deportiva de 80 plazas, parking en espacios cerrados, comercial menor de 350 m², servicio sanitario-asistencial, etc.) que quedarán al servicio del uso característico y sin alterar los parámetros estructurantes de la ordenación preexistentes (uso y edificabilidad).
- El objeto y alcance de la Modificación del Plan Especial, se concreta en:
 - Flexibilizar y actualizar los usos pormenorizados, ampliando los grupos ya previstos por la ordenación, permitiendo los que puedan tener cabida en la implantación de actividades en la ciudad Deportiva, sin desvirtuar el uso principal ni pormenorizados.
 - Modificar el Plano de Zonificación (PE-06-Zonificación) y el artículo 13 y 34 de la Normativa; incluyendo los nuevos grupos de usos pormenorizados, y cambiando las denominaciones de zona “Área de Grandes Superficies al Aire Libre” y “Área General de Instalaciones Deportivas Cubiertas y Edificación de Servicios Complementarios” por la denominación única de “Áreas Grandes Superficies al Aire Libre de Instalaciones Deportivas Cubiertas y Edificación de Servicios Complementarios”, para adecuar la zonificación a la concesión efectuada sobre la parcela 64-SK.

El resto de los documentos del Plan Especial, no se ven alterados, aglutinando el texto refundido los referidos documentos modificados por la presente Modificación Puntual de la ordenación vigente.

- La presente Modificación del Plan Especial, dado su carácter puntual y específico, no altera las conexiones previstas para la parcela en la ordenación vigente, que se materializarán desde del viario local.

Al respecto, considerando la naturaleza y alcance de la Modificación, se estima que la misma no resultaría generadora de mayor afección en el viario estatal circundante, que la que, en su caso, pudiera devenir o resulta la ordenación vigente (Plan Especial) que consta informada favorablemente por la Dirección General de Carreteras.

Por lo expuesto, desde esta Demarcación de Carreteras, y a efectos de lo dispuesto en el artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de Carreteras, se informa favorablemente la Modificación del Plan Especial III Ciudad Deportiva “Espartales”, en el término municipal de Alcalá de Henares, al no generar la misma afección directa ni indirectamente a la Red de Carreteras del Estado.

No obstante, se señalan las siguientes condiciones:

- En cuanto al régimen de autorizaciones, al situarnos en un tramo urbano de carreteras, habrá de estar a lo dispuesto en el artículo 47.2 de la Ley 37/2015 de Carreteras; siendo competente la Dirección General de Carreteras para el otorgamiento de autorizaciones de cualquier actuación que afecte hasta la zona de servidumbre del viario estatal, sin perjuicio de las competencias concurrentes.
- Sin perjuicio de lo anterior, se recuerda que, conforme a lo dispuesto en el artículo 28.5 de la ley “Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley.”
- En caso de resultar necesarias medidas de protección acústica, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido en vigor, las mismas serán ejecutadas a cargo de los futuros promotores urbanísticos, pudiendo situarse dentro de la zona de dominio público, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Al respecto, los instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán contener los oportunos estudios acústicos y las medias de protección acústica para cumplir los objetivos de calidad acústica.
- Asimismo, se recuerda que en atención a lo dispuesto en el artículo 20 Ley 37/2003, del Ruido, no podrán concederse 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 se apliquen a las correspondientes áreas acústicas.
- La iluminación a instalar no deberá afectar negativamente a la seguridad del tráfico que circula por las carreteras del Estado. En su caso, en los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento, se deberá garantizar que el tráfico que circula por los mismos no afecte con sus alumbrados al que lo hace por las carreteras del Estado. Si fuera necesario se instalarán medios antideslumbrantes, serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores».

Informe del Ministerio de Defensa de fecha 31 de junio de 2021:

«En relación con la tramitación del instrumento urbanístico del asunto, esta Subdirección General informa favorablemente su tramitación de conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, no obstante se deberán tener en cuenta la siguiente observación.

El proyecto del Asunto no afecta a las zonas de seguridad de las unidades e instalaciones del Ejército del Aire, y aunque todo el Plan Especial III, Ciudad Deportiva “Espartales”, está afectado por las servidumbres aeronáuticas en vigor de la Base Aérea de Torrejón, publicadas por Real Decreto 120/2019, siendo la superficie que impone la limitación de altitud más restrictiva, la superficie cónica, perteneciente a las servidumbres de aeródromo. Esa superficie impone, en toda la parcela, una limitación de altitud de 745,00 metros sobre el nivel del mar.

Por último, se hace constar a todos los efectos, que la edificación prevista, al encontrarse dentro de las servidumbres aeronáuticas de la BA de Torrejón, puede verse afectada por la huella de ruido de las maniobras aéreas que se realizan en dicha Base Aérea».

Informe del Canal de Isabel II de fecha 30 de julio de 2021:

.../

«Respecto al alcance de la Modificación del Plan Especial:

Según la documentación recibida, la Modificación del Plan Especial III Ciudad Deportiva “Espartales” que se informa, afecta a la parcela 64 situada en terrenos clasificados como Sistemas Generales equipamiento por el PGOU de Alcalá de Henares, y que actualmente se encuentra parcialmente edificada (1.ª Fase).

La modificación del Plan Especial tiene por objeto revisar y actualizar los usos pormenorizados de la edificación, así como cambiar las distintas denominaciones existentes a una única de “Área Grandes Superficies al Aire Libre y de Instalaciones Deportivas Cubiertas y Edificación de Servicios Complementarios”, para adecuar la zonificación a la concesión

efectuada sobre la parcela 64, de 88.089 m² de superficie y con una edificabilidad disponible total de 37.873 m² de uso deportivo que se mantiene, de modo que:

- 1.^a Fase (Actual): Se encuentra en uso 69.960 m² de superficie, con una edificabilidad de 6.581 m².
- 2.^a Fase (Prevista): Con una superficie disponible de 18.129 m² y una edificabilidad de 31.292 m².

Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente:

En la actualidad, el municipio de Alcalá de Henares se abastece con recursos procedentes de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, no teniendo suscrito con Canal de Isabel II ningún Convenio de gestión del Servicio de distribución. Corresponde por tanto al Ayuntamiento de Alcalá de Henares garantizar el abastecimiento de agua para consumo humano de la 2.^a Fase del Plan Especial III Ciudad Deportiva “Espartales” que queda por ejecutar.

Respecto a la depuración de las aguas residuales:

En la actualidad, el municipio de Alcalá de Henares depura sus aguas residuales en el Sistema de Depuración “Alcalá Este-Alcalá Oeste”, compuesto por dos estaciones depuradoras denominadas EDAR Alcalá Este y EDAR Alcalá Oeste conectadas entre sí mediante un emisario de interconexión. Ambas depuradoras están gestionadas por Canal de Isabel II, S. A.

Con los datos contenidos en la documentación presentada, y atendiendo a las dotaciones de las vigentes Normas para Redes de Saneamiento (2020) de Canal de Isabel II, el caudal medio de vertido de aguas residuales generado por la 2.^a Fase del Plan Especial III Ciudad Deportiva “Espartales” será de 214 m³/día (2,48 l/s), que podrá ser tratado en el actual Sistema de Depuración “Alcalá Este-Alcalá Oeste”.

Respecto a la conexión a la red de saneamiento:

Al ser la red de alcantarillado de titularidad y gestión municipal en el municipio de Alcalá de Henares, deberá ser el Ayuntamiento quien autorice las conexiones a la misma y garantice que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte alterado negativamente por la incorporación del incremento del vertido generado por la 2.^a Fase del Plan Especial III Ciudad Deportiva “Espartales”.

Informe Ambiental Estratégico-Comunidad de Madrid de fecha 21 de diciembre de 2021:

.../

«De acuerdo con los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

Debido a que no se observan riesgos para la salud humana y el medio ambiente, ni valores o vulnerabilidad del terreno objeto del planeamiento urbanístico pues no presenta características naturales especiales, ni afecta a ningún espacio natural protegido, ya que el objeto de la modificación es la revisión de los usos compatibles sin modificar el uso deportivo mayoritario y, la agrupación de las áreas de “Grandes superficies al aire libre” y “General de instalaciones deportivas cubiertas y edificación de servicios complementarios” en una que se denominará, “Áreas de grandes superficies al aire libre y de instalaciones deportivas cubiertas y edificación de servicios complementarios”, y debido a su reducido ámbito de afección, su escasa influencia sobre el planeamiento urbanístico del municipio, a la falta de efectos acumulativos, esta Dirección General no aprecia que la Modificación del Plan Especial III Ciudad Deportiva “Espartales”, pueda suponer efectos significativos sobre el medio ambiente en los términos establecidos en el presente Informe Ambiental Estratégico, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Consideraciones a tener en cuenta para el desarrollo de la Modificación del Plan Especial:

Se deberán tener en cuenta para el desarrollo de la modificación del Plan Especial III Ciudad Deportiva “Espartales”, los siguientes condicionantes ambientales:

Condicionantes establecidos por los organismos consultados:

De acuerdo con la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, informe recibido el 27 de julio de 2021:

Se señalan las siguientes condiciones:

- En cuanto al régimen de autorizaciones, al situarnos en un tramo urbano de carreteras, habrá de estar a lo dispuesto en el artículo 47.2 de la Ley, 37/2015 de Carreteras; siendo competente la Dirección General de Carreteras para el otorgamiento de autorizaciones de cualquier actuación que afecte hasta la zona de servidumbre del viario estatal, sin perjuicio de las competencias concurrentes.
- Sin perjuicio de lo anterior, se recuerda que, conforme a lo dispuesto en el artículo 28.5 de la ley “Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta ley. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente ley”.
- En caso de resultar necesarias medidas de protección acústica, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido en vigor, las mismas serán ejecutadas a cargo de los futuros promotores urbanísticos, pudiendo situarse dentro de la zona de dominio público, previa autorización del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Al respecto, los instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán contener los oportunos estudios acústicos y las medias de protección acústica para cumplir los objetivos de calidad acústica.
- Asimismo, se recuerda que en atención a lo dispuesto en el artículo 20 Ley 37/2003, del Ruido, no podrán concederse 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 se apliquen a las correspondientes áreas acústicas.
- La iluminación a instalar no deberá afectar negativamente a la seguridad del tráfico que circula por las carreteras del Estado. En su caso, en los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento, se deberá garantizar 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 medidos antideslumbrantes, serán ejecutados con cargo a los promotores de los sectores, previa autorización del Ministerio de Fomento, corriendo su mantenimiento y conservación a cargo de dichos promotores.
- Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

Vista la documentación remitida y según el informe del Canal de Isabel II, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en este ámbito, se informa lo siguiente:

Respecto a la capacidad de depuración de agua residual:

En las Normas Urbanísticas del plan se deberá incluir artículos relativos a Normas Particulares de Urbanización con referencia a:

Conformidad con las estimaciones de caudales de aguas residuales generados por el desarrollo de la actuación urbanística:

El caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por la 2.^a Fase del Plan Especial III Ciudad Deportiva “Espartales” será de 214 m³/día (2,48 l/s).

Destino final de las aguas residuales generadas en el ámbito:

En la actualidad, el municipio de Alcalá de Henares depura sus aguas residuales en el Sistema de Depuración “Alcalá Este-Alcalá Oeste”, compuesto por dos estaciones depuradoras denominadas EDAR Alcalá Este y EDAR Alcalá Oeste conectadas entre sí mediante un emisario de interconexión. Ambas depuradoras están gestionadas por Canal de Isabel II, S. A.

El caudal vertido por la 2.^a Fase del Plan Especial III Ciudad Deportiva “Espartales” podrá ser tratado en el actual Sistema de Depuración “Alcalá Este-Alcalá Oeste”.

Respecto a la red de saneamiento:

En las Normas Urbanísticas del Plan se deberá incluir los artículos relativos a Normas Particulares de Urbanización con referencia a cuanto sigue y los planos de ordenación deberán incorporar su vinculación gráfica.

Al ser la red de alcantarillado de titularidad y gestión municipal en el municipio de Alcalá de Henares, deberá ser el Ayuntamiento quien autorice las conexiones a la misma y garantice que el funcionamiento de la red de alcantarillado no resulte alterado negativamente por

la incorporación del incremento del vertido generado por la 2.ª Fase del Plan Especial III Ciudad Deportiva “Espartales”.

Respecto a la afección al medio hídrico:

El documento para aprobación definitiva, en su caso, deberá disponer de las autorizaciones o informes de afección sobre el uso y protección del Dominio Público Hidráulico.

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

Analizada la documentación presentada a continuación se indican los siguientes condicionantes que se deberán tener en cuenta para el desarrollo del ámbito.

Respecto a la Zonificación acústica:

En todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivo de calidad acústica aplicables de acuerdo con el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, pro el que se desarrolla la Ley 37/2003, del ruido.

Dado que:

1. Toda la zona se ha delimitado como área acústica del tipo c Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos. A la que corresponden unos valores objetivo de 68 dBA en los períodos día y tarde, y 58 dBA en el período noche.

2. En la Ciudad Deportiva “Espartales” está prevista la convivencia de diferentes usos del suelo con diferentes sensibilidades acústicas: deportivo, parking, comercial, oficinas, residencial, educativo y sanitario-asistencial.

3. En los resultados del estudio acústico se observan niveles de ruido en la situación postoperacional por debajo de los objetivos de calidad acústica del Real Decreto 1367/2007 para el área acústica del tipo a (para el uso residencial). Sin embargo, se prevén usos más sensibles como el educativo y el sanitario.

De acuerdo con el apartado 1.2.e) del anexo V del Real Decreto 1367/2007, se tendrá en cuenta que en el caso de coexistir en un área acústica usos de diferente sensibilidad, se podrán admitir usos que requieran mayor exigencia de protección acústica, cuando se garantice en los receptores el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica previstos para ellos en el real decreto.

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, el futuro desarrollo del plan deberá considerar en la fase de proyecto actuaciones de mitigación sobre el cambio climático, en particular, para compensar la emisión de gases de efecto invernadero originada por el desarrollo urbanístico del ámbito.

Medidas de protección ambiental:

En el documento urbanístico se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las consideraciones recogidas en el presente informe.

Vigilancia ambiental:

Según el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, el órgano sustantivo deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación o ejecución del Plan. A estos efectos, el promotor remitirá al órgano sustantivo, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico, un informe de seguimiento sobre el cumplimiento de dicho informe.

Respecto a las condiciones incluidas en este informe:

El informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación que se apruebe y únicamente considera aspectos ambientales según la Ley 21/2013 de 9 diciembre, de evaluación ambiental.

Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo, en la formulación de la modificación del Plan Especial III Ciudad Deportiva “Espartales” donde proceda y en particular, en manera conveniente, en la Normativa Urbanística propia del documento, Planos de Ordenación y Estudio Económico del mismo.

Cualquier modificación sobre lo previsto en la modificación del plan especial que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

El Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013. De igual forma 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 correctoras específicas dirigidas a que, mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica”.

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 3 de junio de 2022 un ejemplar la Modificación Puntual del Plan Especial de la III Ciudad Deportiva “Espartales”, de esta ciudad, promovido por Club Atlético de Madrid, aprobado al 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.

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 3 de junio de 2022.—El secretario general del Pleno y de la Asesoría Jurídica, Ángel de la Casa Monge.

(02/11.814/22)

