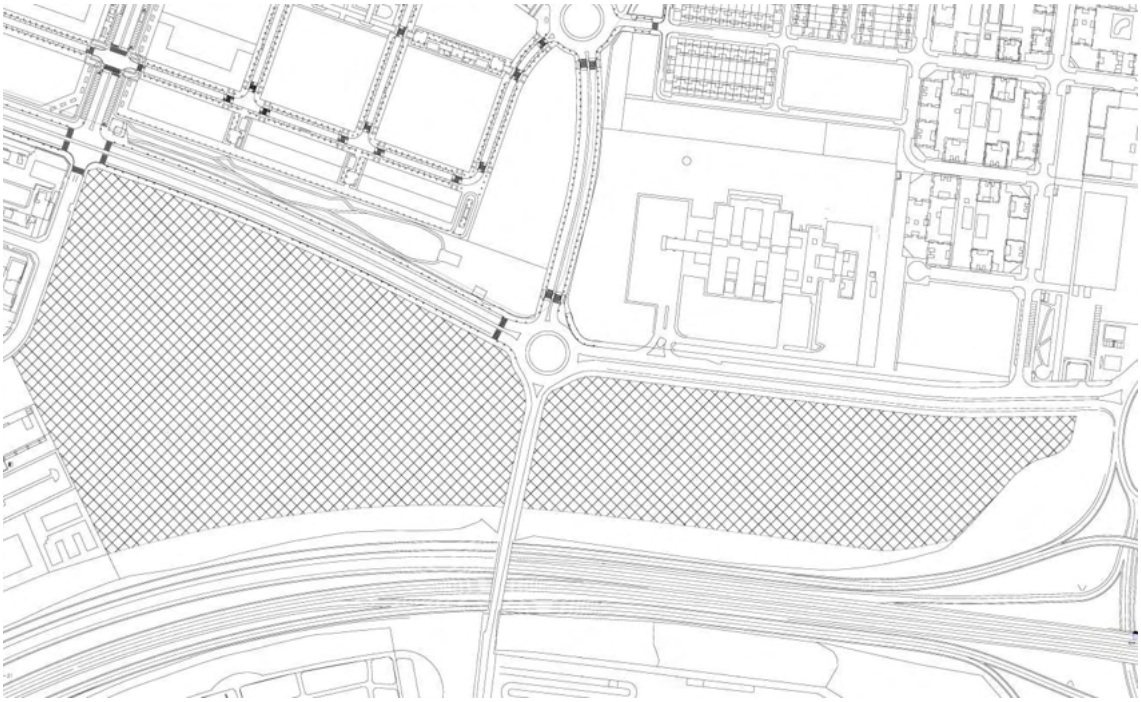


PLAN ESPECIAL

III CIUDAD DEPORTIVA DE ALCALÁ DE HENARES "ESPARTALES"

TEXTO REFUNDIDO

FEBRERO 2022

PLAN ESPECIAL III CIUDAD DEPORTIVA DE ALCALÁ DE HENARES “ESPARTALES”. TEXTO REFUNDIDO

FEBRERO 2022

MEMORIA

1. MEMORIA INFORMATIVA
   - 1.1 ANTECEDENTES
     - 1.1.1 Antecedentes y objeto
     - 1.1.2 Objeto
     - 1.1.3 Situación y localización
     - 1.1.4 Topografía
     - 1.1.5 Infraestructuras y construcciones existentes
   - 1.2 PLANEAMIENTO VIGENTE
     - 1.2.1 Parámetros básicos
   - 1.3 INFRAESTRUCTURAS
     - 1.3.1 Abastecimiento de aguas
     - 1.3.2 Red de saneamiento
     - 1.3.3 Energía eléctrica
     - 1.3.4 Alumbrado público
     - 1.3.5 Red de telefonía
     - 1.3.6 Red de gas natural

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
   - 2.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN
   - 2.2 ESTADO ACTUAL
   - 2.3 DATOS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN

3. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN
   - 3.1 ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

4. NORMAS URBANÍSTICAS
   - TÍTULO PRIMERO: VIGENCIA, CONTENIDO Y EFECTOS
   - TÍTULO SEGUNDO: DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
   - TÍTULO TERCERO: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
     - Capítulo 1. Ordenación pormenorizada
     - Capítulo 2. Condiciones y definiciones generales de los usos del suelo
   - TÍTULO CUARTO: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS
   - TÍTULO QUINTO: MEDIDAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

ANEXOS

INFORMES DE ORGANISMOS

PLANOS

PE01 ESTADO ACTUAL. E 1/1250
PE02 NUEVO TRAZADO DE LA CARRETERA. E 1/1250
PE03 ÁMBITO DE ACTUACIÓN. E 1/2000
PE04 ALINEACIONES, RASANTES Y LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN. E 1/1250
PE05 ACCESIBILIDAD. E 1/1250
PE06 ZONIFICACIÓN. E 1/1250
PE07 INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO Y ALCANTARILLADO. E 1/1250
PE08 INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS DE MEDIA TENSIÓN, LUMINARIAS, CANALIZACIONES Y ARQUETAS. E 1/1250
PE09 INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS DE DISTRIBUCIÓN DE GAS Y TELEFONÍA. E 1/1250

MEMORIA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.- ANTECEDENTES

1.1.1.- Antecedentes y encargo

El Excelentísimo Ayuntamiento de Henares, a través del consorcio Urbanístico Espartales Sur convocó en marzo de 2001 el CONCURSO ABIERTO DE IDEAS DE ARQUITECTURA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA TERCERA CIUDAD DEPORTIVA MUNICIPAL EN ALCALÁ DE HENARES (MADRID) a fin de desarrollarla en la parcela nº 64 de propiedad municipal situada en el término municipal de Alcalá de Henares (Madrid) en el Plan Parcial “Los Espartales Sur” –Sector 114- del PGOU, con una superficie de parcela de 171.806,05 m2 y uso característico definido “Sistema General Equipamiento deportivo”.

El fallo del concurso tuvo lugar en mayo de 2001, siendo la propuesta presentada bajo el lema FLUID la ganadora del citado concurso. Bajo dicho lema nos presentamos los arquitectos D. Javier Fresneda Puerto y D. Javier Sanjuán Calle.

Con fecha del 6 de marzo de 2006 se firma el Contrato Administrativo con nº de Registro 2562 entre D. Bartolomé González Jiménez, alcalde-presidente, en representación del Ayuntamiento, y D. Javier Sanjuán Calle y D. Javier Fresneda Puerto, como arquitectos. El proyecto se redactará conforme a las bases establecidas en el pliego del contrato anteriormente firmado.

1.1.2.- Objeto

El PLAN ESPECIAL desarrolla el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares en lo referente a la parcela nº 64 de propiedad municipal situada en el término municipal de Alcalá de Henares (Madrid) en el Plan Especial “Los Espartales Sur” –Sector 114-. Su fin es dotar de las ordenanzas necesarias para el desarrollo del conjunto.

1.1.3.- Situación y localización

La parcela, ubicada en Alcalá de Henares, tiene un desarrollo lineal de dirección este-oeste y se sitúa al margen izquierdo de la autovía A-2. Al Oeste se desarrolla el barrio residencial de “Los Espartales Sur” y más al Norte “Los Espartales Norte”.

Por el Norte limita con la calle Gustavo Adolfo Bécquer y su prolongación, la calle Villamalea; al otro lado de esta calle, se sitúa la residencia de mayores “Francisco de Vitoria”. Al Oeste está la calle Pío Baroja y junta a esta la Parroquia de Santo Tomás de Villanueva, la escuela infantil Los Molinos y una bolsa de aparcamiento de 60 plazas. Al Este la carretera M-121 que se dirige a Meco. Por esta vía, un poco más al Norte, está el campus universitario de Alcalá de Henares.

Existe un viario transversal, la avenida de los Jesuitas, que divide la parcela en dos áreas diferencias: una al Oeste, con geometría trapezoidal más amplia y la otra al Este, de forma más alargada, de geometría rectangular. Esta avenida comunica con el otro margen de la autovía y es un acceso directo al centro histórico de Alcalá de Henares.

1.1.4.- Topografía

La topografía describe una plataforma prácticamente horizontal que domina sobre la autovía dibujando el límite Sur de la parcela. Al interior un llano paisaje se extiende a su alrededor, con el límite Este de los bloques del área residencial y el límite lineal de la gran vía de acceso al Sur. La superficie de la parcela ubicada al oeste de la avenida de Los Jesuitas se desarrolla en el intervalo que va de la cota 605,50 a la cota 606,50. El extremo oeste tiene una fuerte pendiente decreciente desde la cota 605,50 hasta la cota 599,00. La superficie de parcela ubicada al Este de la avenida de Los Jesuitas se desarrolla en el intervalo que va de la cota 606,50 a la cota 607,50.

1.1.5.- Infraestructuras y construcciones existentes

En el interior de la parcela existe una pequeña construcción de aproximadamente 247,50 m2, vallada, que será necesario demoler. También existen tres cajas eléctricas situadas cerca de la acera de la calle Gustavo Adolfo Bécquer casi en el encuentro con la calle Millamalea.

Se acompaña en el anexo 1 la Documentación fotográfica de la parcela.

1.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE

1.2.1.- Parámetros básicos

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares en su vigencia desde 1991, y en especial al Ficha de Condiciones Particulares de la parcela nº 64 del sector 114 “Espartales Sur” establece para este ámbito unas condiciones generales para su desarrollo.

Estos parámetros básicos son los siguientes:

Instrumento que lo desarrolla:	PLAN ESPECIAL.
Adscrito a:	S.U.P. (Suelo Urbanizable Programado).
Superficie bruta del ámbito:	248.000 m2.
AT etapa (UA/m2):	0,1020.
Derechos de aprovechamiento:	UA = 85% s/ATxSUP: 21491.
Uso:	Equipamiento deportivo.

Se acompaña en el anexo 2 el texto completo de la Ficha de Condiciones Particulares.

La superficie bruta del ámbito según el PGOU es 248.000 m2, sin embargo, en el pliego de condiciones técnicas facilitado por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares la cifra de la superficie asciende a 171.806,05 m2. Existen discrepancias con la superficie de parcela dibujada en el parcelario; ésta, medida en Autocad, es de 200.240 m2 (ver plano PE01 Estado Actual). El nuevo límite de parcela considerado se ajusta al límite de expropiación según el proyecto de nuevo trazado de la A-2 en el tramo Torrejón de Ardoz - Lp.Madrid. La nueva superficie de parcela es de 178.756,10 m2.

En estos momentos se ha aprobado el proyecto de mejora del trazado y construcción del tercer carril en la A-2 (P.K. 23,3000 al 38,700), que en el tramo Torrejón de Ardoz – Lp. Madrid (ver plano PE02 Nuevo trazado de carretera). Considerando el área afectada por la expropiación para dicho trazado se han redibujado los correspondientes linderos de la parcela y la **línea límite de edificación** según artículo 25 de la Ley

25/1998, de 29 de julio, de Carreteras. Ante la nueva situación se solicitó al Ministerio de Fomento un informe sobre la afectación a la parcela del nuevo trazado, el nuevo lindero de la parcela con A-2 y la situación de la línea límite de edificación.

Se acompaña en el anexo 3 la comunicación del Ministerio de Fomento en contestación a la solicitud de informe.

1.3.- INFRAESTRUCTURAS

El abastecimiento de aguas queda garantizado por medio de las tuberías que discurren por la calle Gustavo Adolfo Bécquer y la calle Villamalea con un diámetro de 600 m/m dando servicio a toda la zona Norte de la parcela.

1.3.1.- Abastecimiento de agua

La red de saneamiento circundante se compone de colectores con diámetro 800 m/m que discurren por la calle Gustavo Adolfo Bécquer y la calle Villamalea, centrada en la vía rodada y con pozos de registro situados longitudinalmente cada 5 metros, dando servicio a la zona Norte de la parcela.

1.3.2.- Red de saneamiento

La red de saneamiento circundante se compone de colectores con diámetro 800 m/m que discurren por la calle Gustavo Adolfo Bécquer y la calle Villamalea, centrada en la vía rodada y con pozos de registro situados longitudinalmente cada 5 metros, dando servicio a la zona Norte de la parcela.

1.3.3.- Energía eléctrica

La documentación facilitada sobre media tensión únicamente indica el abastecimiento de media tensión al inicio de la parcela, la zona más cercana a Los Espartales.

Una línea de dos circuitos (alimentadores) con conductores de aluminio 12/20 KV de 3(1x400) mm2 discurre hasta la esquina de la parcela por la calle Gustavo Adolfo Bécquer. Para el futuro desarrollo de la edificación en la parcela es necesario incorporar a lo largo de la calle Gustavo Adolfo Bécquer y la calle Villamalea una nueva línea de alimentación formada por dos conductos Ø70 mm y otro seis de Ø150 mm enterrados a 80 cm de profundidad.

1.3.4.- Alumbrado público

La calle Gustavo Adolfo Bécquer y la calle Villamalea tienen luminarias de báculo situadas cada 3 metros, con arquetas adosadas en cada una de ellas.

1.3.5.- Red de telefonía

Por la calle Villamalea discurre la nueva línea de telefonía enterrada de fibra óptica compuesta por cuatro canalizaciones de PVC con diámtro 110. Existen tres arquetas en la acera opuesta a la parcela y dos cuadros de registro en la rotonda central. Por la avenida de Los Jesuitas se alarga la canalización enterrada de telefonía.

1.3.6.- Red de gas natural

La red de gas natural existente en el entorno del ámbito de la parcela nº 64 de propiedad municipal, se compone de tubería de polietileno con sección de 200 m/mm a lo largo de la calle Gustavo Adolfo Bécquer y la calle Villamalea, dando servicio directo a la zona Norte de la parcela.

2.- MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

En las bases del concurso se contemplaba que las propuestas deberían aportar una solución que integrara el tratamiento de los espacios deportivos abiertos con las edificaciones de servicio al usuario, la coordinación de las actividades que se quieren desarrollar con los movimiento y circulaciones en el conjunto, la limitación de la circulación rodada en la parcela manteniendo una comunicación cómoda a los distintos espacios deportivos, así como el mayor aprovechamiento constructivo que permitiera la ordenanza de aplicación.

Los objetivos principales que se demandaban:
- La funcionalidad y racionalidad en la distribución de los espacios.
- La integración de los edificios e instalaciones en el medio ambiente.
- La estética y la volumetría de las edificaciones.
- La estética global de la propuesta.

El pliego de condiciones técnicas recoge las consideraciones y objetivos generales del proyecto global:

La Tercera Ciudad Deportiva “Espartales” tiene una vocación de servicio y apoyo a las nuevas demandas en los sectores de deporte y de ocio relacionado con el mismo, ofreciendo nuevos servicios de los que ahora carece la ciudad, con una buena accesibilidad peatonal como rodada y con una buena conectividad entre todas las áreas que integran el complejo.

Debe tenerse en cuenta que el atractivo físico de este proyecto es un valor añadido para su posterior puesta en marcha, su capacidad de uso y su integración en la ciudad. Una buena resolución acerca de la implantación sobre el terreno de las edificaciones e instalaciones deportivas, de la concepción espacial del programa de necesidades previsto, de la accesibilidad, de la representatividad, del tratamiento de bordes con el entorno inmediato…. Es indispensable para el buen funcionamiento de este recinto deportivo.

Se establecen así las áreas funcionales, similares a las recogidas en la propuesta del concurso:

- A. Administración y Servicios centrales.
- B. Espacios cubiertos de uso relacionado con el agua.
- C. Espacios descubiertos de uso relacionado con el agua.
- D. Instalaciones polideportivas.
- E. Vallado perimetral.
- F. Otros espacios.

Como objetivos generales el pliego recoge:

- Las áreas descritas se concebirán de manera que sea posible su funcionamiento independiente del resto de las áreas en cuanto a sectorización de instalaciones, horarios. Al mismo tiempo el complejo debe ofrecer una imagen unitaria y las áreas funcionales deben estar interconectadas entre sí.
- La parcela se subdivide en dirección Norte-Sur por la avenida de Los Jesuitas. Esta avenida debe mantener su status actual por lo que uno de los objetivos que debe contemplarse es la conexión entre ambas partes de la

parcela (elevada y/o enterrada, peatonal y/o rodada…) con objeto de crear un espacio continuo.
- Concepción estructural y energética. Utilización de energías renovables (solar, eólica…).
- Contemplar toda la normativa vigente, ordenanzas municipales…. y en especial normativa protección contra incendios y accesibilidad.

En la propuesta de concurso ya se recogían los objetivos y criterios expuestos:

Emplazamiento y programa
La propuesta nace determinada por una serie de condicionantes que surgen del lugar y el programa.

La parcela con un desarrollo lineal de dirección Este-Oeste se sitúa al margen Norte de la autovía. Su forma y dimensiones definen la situación de los espacios deportivos, cuya orientación Norte-Sur (con un margen de +/- 15% constituye un requisito funcional básico).

El viario transversal existente, que comunica con el otro margen de la autovía y es acceso directo con el centro histórico de Alcalá de Henares, divide la parcela en dos áreas diferenciadas. Su geometría concreta condiciona la ubicación de los grandes campos abiertos y de la gran superficie que acogerá el estadio.

La topografía describe una plataforma prácticamente horizontal que domina sobre la autovía dibujando el límite Sur de la parcela. Al interior un llano paisaje se extiende a su alrededor, con el límite este de los bloques del área residencial y el límite lineal de la gran vía de acceso al Sur.

La gran densidad del programa deportivo y la amplia superficie demandada de aparcamientos, como elemento conformador de una imagen arquitectónica.

Proceso y propuesta
Fijados los condicionantes principales, se trata ahora la necesidad de establecer una serie de parámetros previos que como herramientas nos faciliten la labor de modelar una propuesta reconocida por su propia identidad y carácter.

Entendemos que el planteamiento debe surgir desde un lenguaje que articule, mezcle y fusione conceptos contrarios y a su vez complementarios: llenos y vacíos, cerrado y abierto, espectadores y deportistas…

Se trata en definitiva de no establecer límites rigurosos entre lo artificial y lo natural, de no permanecer estáticos y fluir. Quizás podríamos hablar de técnicas aprehendidas de la misma naturaleza sin obviar lo artificial. Podríamos hablar entonces de la edificación camuflada o del paisaje artificial.

Los grandes vacíos de los recintos deportivos están a medio camino entre lo edificado y lo no edificado. Los espacios abiertos constituyen volúmenes virtuales definidos por las diferentes trayectorias descritas por las pelotas durante el juego. Los pabellones cubiertos definen la altura y forma de sus cubiertas por las mayores trayectorias descritas.

Finalmente entendemos los espacios deportivos como planos de actividad integrados en un medio natural (naturalizado) en los que se establecen relaciones fluidas entre los diferentes usuarios, deportistas, espectadores, paseantes…

Un parque deportivo
Establecemos la idea de un nuevo paisaje construido desde el medio natural y la integración al mismo de la edificación.

Los recorridos son diversos. Fluir de deportistas y espectadores. Un recinto deportivo como un parque de ocio y disfrute. Existen recorridos apoyados en los límites, para protegerse, pero también para mirar, para acceder, pero también para pasear o correr.

La parcela posee una situación de dominio sobre la autovía. Deprimida a su paso por los límites, define dos márgenes con fuerte desnivel, como un valle…

El paso de la autovía ha recreado de forma artificial un pequeño valle definido por las pendientes pronunciadas de los márgenes. Este paisaje naturalizado es enfatizado en la propuesta. La protección física y acústica a la vía se produce a través de la ampliación del relieve. Las dunas se reproducen.

El programa define la necesidad de amplios espacios cubiertos cerrados y abiertos.

2.2.- ESTADO ACTUAL

El pliego de condiciones técnicas desarrolla un nuevo programa de necesidades cuyas diferencias fundamentales respecto al programa de concurso son:

- Mayor desarrollo de superficies del área funcional B – Espacios cubiertos de uso relacionado con el agua.
- Mayor densidad del área funcional D – Instalaciones polideportivas, sobre todo en cuanto a número de pistas e introducción de otros usos deportivos como el skate-park o la bicicleta de montaña. Así mismo establece que todas las pistas sean cubiertas.
- Mayor densidad de polideportivos cubiertos.

Al tiempo la parcela queda afectada por el nuevo desdoblamiento que la autovía A-2 tiene ya aprobado dentro de la Comunidad de Madrid, desde Torrejón hasta el límite de la Comunidad. La nueva actuación produce una reducción significativa del área que afecta tanto en la anchura general como en uno de sus extremos en particular.

Cumpliendo todos los requisitos demandados, tanto en concurso como en el pliego y manteniendo el esquema e ida general de la propuesta premiada del concurso, las nuevas condiciones nos conducen a plantear un **aprovechamiento denso de la parcela**.

De esta forma y teniendo en cuenta la consecución de la comunicación del Ministerio de Fomento que marca la **línea límite de la edificación a 50 m** desde la arista exterior de la calzada, determinando que la implantación pueda:

- Establecer una ocupación intensiva hasta las alineaciones exteriores de la parcela, liberando en proporción las áreas precisas que garanticen un funcionamiento y adecuación de los futuros recintos deportivos.
- Aprovechar la densidad deportiva para establecer la posibilidad de apilamientos de pistas exteriores cubiertas. Las alturas libres demandadas por los diferentes deportes determinarán la altura de estos elementos significativos.
- Plantear en la parcela una dotación de aparcamientos mínima en superficie y mayor bajo rasante.

El nivel de aprovechamiento y ocupación será importante, pero siempre estará matizado por el carácter paisajístico de la propuesta y la existencia de espacios deportivos, de recorridos y transición abiertos.

2.3.- DATOS URBANÍSTICOS DE LA ORDENACIÓN

ÁMBITO GLOBAL	178.745,10 m2
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA POR EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE	50% de la superficie de la parcela
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA DE APARCAMIENTO SOBRE RASANTE	15% de la superficie de la parcela
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA DE APARCAMIENTO BAJO RASANTE	15% de la superficie de la parcela
EDIFICABILIDAD	0,35 m2cons./m2 suelo
RETRANQUEO A ALINEACIÓN EXTERIOR	No se considera
RETRANQUEO A RESTO DE LINDEROS Salvo lindero paralelo a A-2 + vía de servicio	No se considera, salvo hacia la calle Pío Baroja donde será de 10 metros
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	15 metros, más un 15% de la superficie de ocupación máxima en el que la altura será libre
MOVIMIENTO RASANTES PARA INSTALACIONES DEPORTIVAS	Libre
USO CARACTERÍSTICO	Equipamiento deportivo
USOS COMPATIBLES	- Automóvil Compatible al servicio del uso característico en grupos I, IV y V. - Comercial Compatible al servicio del uso característico en grupos I, II y III. - Oficinas Compatible al servicio del uso característico en grupos I y II. - Hostelería Compatible al servicio del uso característico en grupos II, III y IV. - Sociocultural, espectáculos y salas de reunión. Compatible al servicio del uso característico en todos los grupos. - Educativo Compatible al servicio del uso característico en grupos I, II, III y IV. - Sanitario-asistencial Compatible al servicio del uso característico en grupos I y II.
LÍNEA LÍMITE DE LA EDIFICACIÓN Lindero paralelo a A-2 + vía de servicio	La línea límite de la edificación se fija a la mayor de las los siguientes requerimientos: 50 m desde la arista exterior de la calzada (autovía). 25 desde la arista exterior de la calzada (vía de servicio). Arista exterior = borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general (línea blanca de la carretera).

3.- ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

3.1.- ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

La tramitación y aprobación del Plan Especial es competencia exclusiva del Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

El ámbito tiene como finalidad la ordenación de la edificación en la parcela nº64 de propiedad municipal situada en el término municipal de Alcalá de Henares (Madrid) en el Plan Parcial “Los Espartales Sur” definida por la autovía nacional A-2, la carretera de Meco, la calle Gustavo Adolfo Bécquer / Villamalea y la calle Pío Baroja.

Plan de etapas y estudio económico financiero

1ª Fase 2006-2007 con un costo de construcción aproximado de 25.000.000 €

Fase de obra por áreas funcionales

Acometidas, infraestructuras, vallado, aparcamiento en superficie	2.250.000 €
Administración y servicios centrales	6.500.000 €
Espacios cubiertos de uso relacionado con el agua	9.000.000 €
Espacios descubiertos de uso relacionado con el agua y urbanización	1.250.000 €
Instalaciones polideportivas. Sala polivalente	6.000.000 €

2ª Fase 2007-2009 con un costo de construcción aproximado de 66.000.000 €

Fase de obra por áreas funcionales

Sala polivalente	6.000.000 €
Pabellón de hielo cubierto	8.000.000 €
Gimnasio	6.500.000 €
Estadio de fútbol con pista de atletismo para 10000 espectadores. Cubierto	15.000.000 €
Velódromo y campo de fútbol 11 400 espectadores	400.000 €
4 campos de fútbol 7	850.000 €
Zona de lanzamiento de atletismo	220.000 €
Deportes de playa	160.000 €
Deportes exteriores cubiertos en edificación en altura	12.625.000 €
Otros deportes exteriores (rockódromo, skate-park, bicicleta)	2.000.000 €
Edificios usos diversos	375.000 €
Aparcamientos bajo rasante: 1000 plazas	8.440.000 €
Urbanización general con circuitos	5.400.000 €
Juegos infantiles	30.000 €

4.- 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 nº64 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.

Artículo 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.

Artículo 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 Autónoma 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.

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

Artículo 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.

Artículo 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, planos 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 errata 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.

Artículo 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

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

Artículo 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 proyectos de ejecución.

Artículo 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 atendrán a lo dispuesto en los textos citados, en la Ley de Bases de Régimen Local y en las Ordenanzas de PGOU.

Artículo 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. ORDENÁCIÓN PORMENORIZADA

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 su superficie por el índice correspondiente.

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

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

Artículo 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.

Artículo 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).

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

Artículo 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 ocupada 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).

Artículo 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% de las plazas para el uso exclusivo de minusválidos con una dimensión mínima de 3,50x4,50 m.

Artículo 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 del vehículos para extinción de incendios.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 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 particulares 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

Artículo 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.

Artículo 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

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

Artículo 28. Retranqueos, alineaciones y rasantes
No se consideran retranqueos, pudiendo coincidir las alineaciones con el borde de parcela, excepto en la calle Pío 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 que 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.

Artículo 29. Ámbito de parcela
El ámbito de actuación global de parcela es de 178.756,10 m2.

Artículo 30. Superficie de ocupación máxima sobre rasante
Será del 50% de la superficie de la parcela. Previa justificación ponderada podrán 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% de la parcela.

Artículo 31. Superficie de ocupación máxima de aparcamiento bajo rasante
La ocupación máxima bajo rasante será del 15% de la superficie de la parcela.

Artículo 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% de la superficie de ocupación máxima en el que la altura máxima será libre.

Artículo 33. Edificabilidad
Será de 0.35 m2 construidos / m2 suelo.

Artículo 33. Uso característico
Será el de equipamiento deportivo para la totalidad.

Artículo 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

Artículo 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 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.

Artículo 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 art. 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 prejuicio de las competencias concurrentes.

- Sin prejuicio de lo anterior, se recuerda que, conforme a lo dispuesto en el art.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 q 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 los dispuesto en el art. 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 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.

Artículo 37. Gestión de las infraestructuras de saneamiento

El caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por la 2ª Fase del Plan Especial III Ciudad Deportiva Espartales será de 214 m^3/día (2,48 l/s).

El caudal vertido por la 2ª 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 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 2ª Fase del Plan Especial III Ciudad Deportiva Espartales.

Artículo 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 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.

Artículo 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.

En Alcalá de Henares, febrero 2022.

EL PROMOTOR
CLUB ATLÉTICO DE MADRID

EL TÉCNICO
JULIÁN FRANCO LÓPEZ

ANEXOS

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FE PUBLICA

ANEXOS

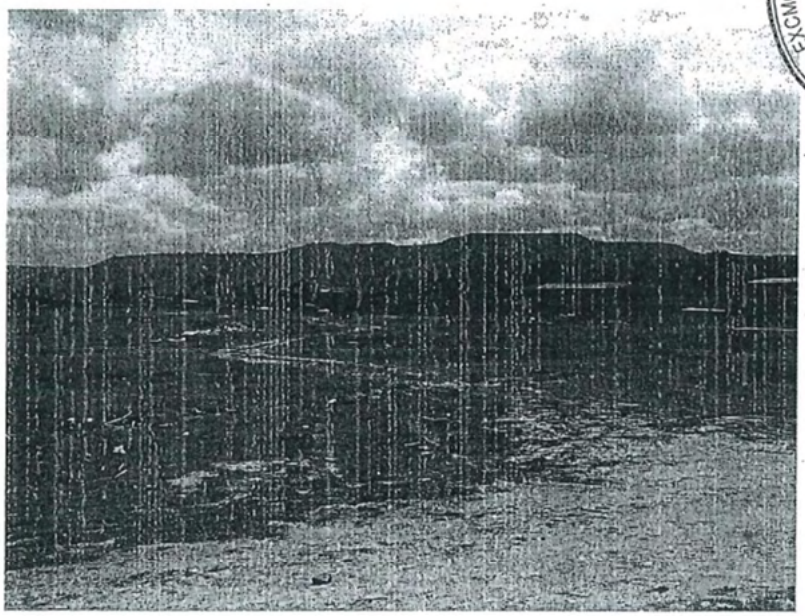
ANEXO 1.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA

F R E S N E D A S A N J U A N

Clavel 5, 1ºB 28004 MADRID TLF. 91 523 77 68 FAX 91 523 73 86 e-mail: MTM@MTMarquitectos.com

PLAN ESPECIAL - III CIUDAD DEPORTIVA "ESPARTALES" - ALCALA DE HENARES (MADRID) 21 30

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PUBLICA



F R E S N E D A S A N J U A N

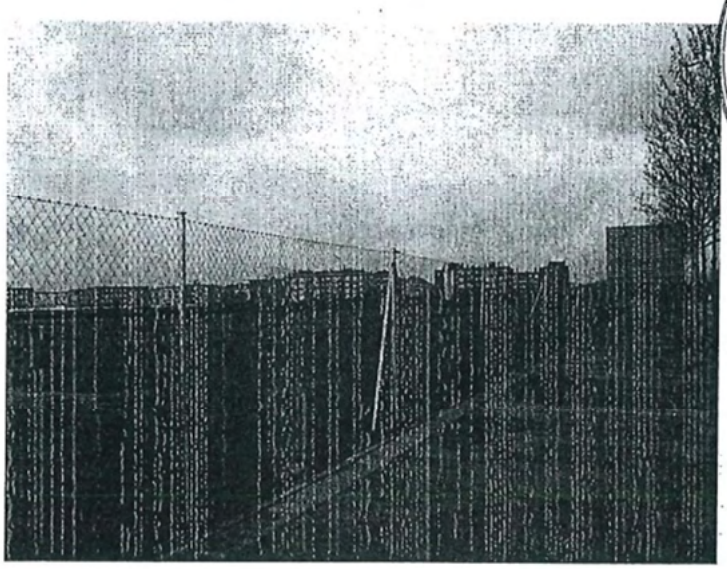
Clavel 5, 1ºB 28004 MADRID TLF. 91 523 77 68 FAX 91 523 73 86 e-mail: MTM@MTMarquitectos.com

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PUBLICA

F R E S N E D A S A N J U A N

Clavel 5, 1ºB 28004 MADRID TLF. 91 523 77 68 FAX 91 523 73 86 e-mail: MTM@MTMarquitectos.com

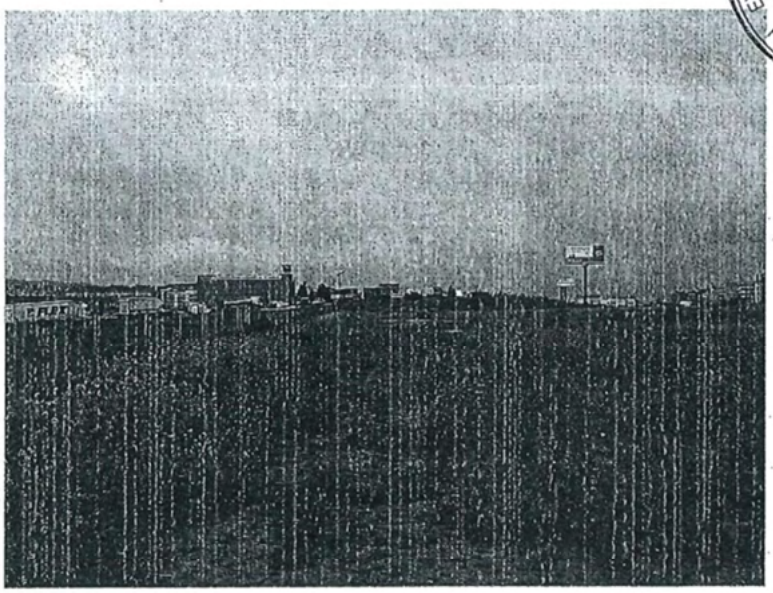
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PUBLICA



F R E S N E D A S A N J U A N

Clavel 5, 1ºB 28004 MADRID TLF. 91 523 77 68 FAX 91 523 73 86 e-mail: MTM@MTMarquitectos.com

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PUBLICA



F R E S N E D A S A N J U A N

Clavel 5, 1ºB 28004 MADRID TLF. 91 523 77 68 FAX 91 523 73 86 e-mail: MTM@MTMarquitectos.com

ANEXO 2.- FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL PGOU

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES SECRETARIO FE PUBLICA

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL: SGEQ-8

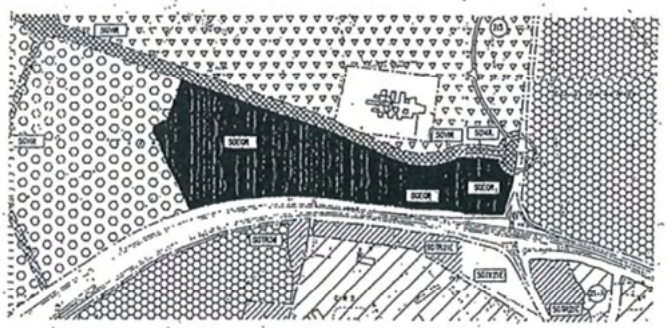
TIPO. NOMBRE: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

INSTRUMENTO QUE LO DESARROLLA: PLAN ESPECIAL

ADSCRITO A: S.U.P.

A CAPTAR POR: A.T.

FOTOGRAFIA AEREA DEL AMBITO



DELIMITACION DEL AMBITO EN PLANO PARCELARIO

F R E S N E D A S A N J U A N

Clavel 5, 1ºB 28004 MADRID TLF. 91 523 77 68 FAX 91 523 73 86 e-mail: MTM@MTMarquitectos.com

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
EL TECNICO INFORMANTE

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FE PUBLICA

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA
FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL: SGEQ-3

TIPO. NOMBRE: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
INSTRUMENTO QUE LO DESARROLLA: PLAN ESPECIAL
ADSCRITO A: S.U.P. ETAPA: I
A CAPTAR POR: A.T.

COMPENSACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO
SUPERFICIE BRUTA DEL AMBITO (m2): 248.000
AT ETAPA (UA/m2): 0,1020
DERECHOS DE APROV. PROP. UA= 85% s/ATxSUP): 21491

OBSERVACIONES

PROGRAMACION

AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6
PE	PU	EJECUCION	EJECUCION

PC: Proyecto de Compensación.
EE: Expediente de Expropiación.
PERI: Plan Especial de Reforma Interior.
PU: Proyecto de Urbanización.
PR: Proyecto de Reparcelación.
PP: Plan Parcial.
ED: Estudio de Detalle.
PE: Plan Especial.

F R E S N E D A S A N J U A N

Clavel 5, 1ºB 28004 MADRID TLF. 91 523 77 68 FAX 91 523 73 86 e-mail: MTM@MTMarquitectos.com

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES
SECRETARIO
FÉ PUBLICA

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE

AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES SECRETARIO FE PUBLICA

ALCALA DE HENARES. PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA

FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL: SGEQ-R

TIPO. NOMBRE: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

INSTRUMENTO QUE LO DESARROLLA: PLAN ESPECIAL

ADSCRITO A: S.U.P.

A CAPTAR POR: A.T.

CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ORDENACION

La delimitación de este Sistema General no es vinculante, pero si la superficie indicada en esta ficha.

F R E S N E D A S A N J U A N

Clavel 5, 1ºB 28004 MADRID TLF. 91 523 77 68 FAX 91 523 73 86 e-mail: MTM@MTMarquitectos.com

ANEXO 3.- COMUNICACIÓN DEL INFORME

MINISTERIO
DE FOMENTO

AYUNTAMIENTO DE ALCALA DE HENARES - FE PUBLICA - SECRETARIO

DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS
DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DEL ESTADO EN MADRID

O F I C I O

S/REF.
N/REF. 0002/2006/IG
FECHA 06/04/2006
ASUNTO Informe sobre viabilidad de construcción de la III Ciudad Deportiva Municipal "Los Espartales".

Solicitante:
MTM arquitectos S.L.
Destinatario:
D. Javier San Juan Calle
D. Javier Fresneda Puerto
C/. Clavel Nº: 5 - 1º B
28004 MADRID

MINISTERIO DE FOMENTO
DEMARCACIÓN DE CARRETERAS
MADRID
0042C6 06.04.2006
SALIDA

En contestación a su escrito de fecha 09/03/2006 y nº 2430 de Registro de entrada sobre el asunto de referencia, esta Demarcación de Carreteras le comunica lo siguiente:

Una vez analizada la documentación aportada, se comprueba que la obra objeto del informe, consiste en la construcción de una edificación, destinada a un polideportivo en una parcela colindante con la margen izquierda de la autovía A-2, a la altura del p.k. 33+000, en un tramo calificado como suelo urbano, en el término municipal de Alcalá de Henares.

Dado que los accesos a la edificación propuesta no se van a realizar desde la autovía, sino a través de viales titularidad municipal, esta Demarcación muestra su conformidad sobre los mismos.

Por otra parte, y en cuanto a la propia edificación se refiere, se indica que en el artículo 25 de la Ley de25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, establece que la línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas desde la arista exterior de la calzada más próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general (línea blanca de la carretera).

Independientemente de ello y a los efectos de autorizaciones de obra, según el artículo 39 de la Ley 25/1988, de Carreteras y el 125 del Reglamento General de Carreteras, la Administración competente para otorgar autorizaciones de obras o actividades en tramos urbanos de carreteras es el Ayuntamiento correspondiente, previo informe vinculante del Ministerio de Fomento en la zona de dominio público, y para usos y obras en las zonas de servidumbre y afección sin informe de Ministerio si hay instrumento de planeamiento urbanístico aprobado definitivamente.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos.

El Jefe del Servicio de Conservación y Explotación

Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid - Ministerio de Fomento

Fdo.: Fernando García Bonilla

CORREO ELECTRÓNICO
Planilla: 72

Josefa Valcárcel, 11
28027 Madrid
C.I.F.: S-28/17032/B
Tel.: 91 321 51 00
Fax: 91 321 51 08

F R E S N E D A S A N J U A N

Clavel 5, 1ºB 28004 MADRID TLF. 91 523 77 68 FAX 91 523 73 86 e-mail: MTM@MTMarquitectos.com

ANEXO 4.- BASES CARTOGRÁFICAS Y DOCUMENTALES

- PLANO PARCELARIO Y TOPOGRÁFICO facilitado por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares
- PLANOS DE SERVICIOS GENERALES del Proyecto de Urbanización del Plan Parcial "Los Espartales Sur" de marzo de 1994 facilitados por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares
- PLANOS DEL PROYECTO DE TRAZADO Y CONSTRUCCION, TERCER CARRIL Y MEJORA DE TRAZADO EN LA A-2, P.K.23,300 AL 38,700, TRAMO: TORREJÓN DE ARDOZ – LP. MADRID de agosto de 2004, facilitados por IBERINSA (Ibérica de Estudios e Ingeniería, S.A.)
- Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, 1991
- LEY 9/2001, de 17 de julio, del SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
SECRETARIO
FE PUBLICA

F R E S N E D A S A N J U A N

Clavel 5, 1ºB 28004 MADRID TLF. 91 523 77 68 FAX 91 523 73 86 e-mail: MTM@MTMarquitectos.com

5.- EQUIPO REDACTOR DEL PLAN ESPECIAL

La realización del Plan Especial ha sido efectuada por Javier Sanjuán Calle y Javier Fresneda Puerto, arquitectos responsables de la concepción y desarrollo del mismo.

Para el desarrollo del trabajo se ha contado con la colaboración de:

Fátima López de Diego y Laura Casas Martín.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES - SECRETARIO - FE PUBLICA

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
APROBADO INICIALMENTE EN
JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
27 JUL 2006 de 20.....
EL TITULAR DEL ÓRGANO
DE APOYO

Madrid, Marzo de 2006

Los Arquitectos | **La Propiedad**

D. JAVIER SANJUAN CALLE | **AYTO DE ALCALÁ DE HENARES**

D. JAVIER FRESNEDA PUERTO

F R E S N E D A S A N J U A N

Clavel 5, 1ºB 28004 MADRID TLF. 91 523 77 68 FAX 91 523 73 86 e-mail: MTM@MTMarquitectos.com

ANEXO INFORME DE ORGANISMOS

ANEXO 1. MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

FIRMADO

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL
DE INFRAESTRUCTURAS

SECRETARÍA GENERAL
DE INFRAESTRUCTURAS

DIRECCIÓN GENERAL
DE CARRETERAS

DEMARCACIÓN DE CARRETERAS
DEL ESTADO EN MADRID

O F I C I O

S/REF. 10-UB2-00110.0/2021

N/REF. ADH2021/002/U
E-2021-3026

FECHA Firma electrónica

ASUNTO **Modificación Puntual del Plan Especial III Ciudad Deportiva “Espartales”, en el T.M. de Alcalá de Henares. Consultas Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental.**

DESTINATARIO

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD
Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático
Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas
Calle Alcalá, 16, 3ª planta – 28014 Madrid

En relación con la comunicación recibida, con fecha 29/05/2021 y nº 3026 de registro de entrada, relativa a la tramitación de la figura urbanística referida en el asunto, a efectos de la Ley 21/2013, de Evaluación Ambiental; una vez analizada la documentación y a efectos de lo dispuesto en el art.16.6 de la Ley 37/2015, de Carreteras se señala:

- Con fecha 29/04/2021 y nº 2582 de registro de entrada, se recibió en esta Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, 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.
- Con fecha 26/07/2021 y nº REGAGE21s00014198602 de registro de salida, se ha emitido informe, por esta Demarcación al Ayuntamiento, en sentido favorable al no generar afección directa ni indirectamente a la Red de Carreteras del Estado.

Al respecto, y una vez comprobado que la documentación sometida a tramitación a efectos de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental es idéntica a la informada, adjunto se remite el informe sectorial preceptivo y vinculante anteriormente referido.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos.

La Jefa de la Demarcación

Gloria Ramos Palop

FIRMADO por : RAMOS PALOP , GLORIA MARIA. A fecha: 27 /07 /2021 10:03 AM
Total folios: 1 (1 de 1) - Código Seguro de Verificación: MFOM02SF B0E06 374381D90FFA1CB
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

JOSEFA VALCÁRCEL, 11
28027 MADRID
TEL.: 91 321 51 01
FAX: 91 321 51 08

FIRMADO
FIRMADO por : LOPEZ-CUERVO ABAD , JAIME JULIO, INGENIERO DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN, A fecha: 23/07/2021 08:27 AM
FIRMADO por : RAMOS PALOP, GLORIA MARIA, A fecha: 26/07/2021 12:27 PM
Total folios: 3 (1 de 3) - Código Seguro de Verificación: MFOM0250C33CEDA5CBC2C6B5862F
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

MINISTERIO
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA

SECRETARIA DE ESTADO
DE TRANSPORTE, MOVILIDAD
Y AGENDA URBANA
SECRETARÍA GENERAL
DE INFRAESTRUCTURAS
DIRECCIÓN GENERAL
DE CARRETERAS
DEMARCACIÓN DE CARRETERAS
DEL ESTADO EN MADRID

O F I C I O

S/REF.

N/REF. ADH2021/002/U
E-2021-2582
E-2021-3026

FECHA Firma electrónica

ASUNTO **Modificación del Plan Especial III Ciudad Deportiva "Espartales", en el T.M. de Alcalá de Henares.**

DESTINATARIO

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
Plaza de Cervantes, nº 12
28801 – Alcalá de Henares (MADRID)

Con fecha 29/04/2021 y nº 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 29/05/2021 y nº 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 (BOCM nº 132 de 05/06/2007), 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 178.745,10m2 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.

JOSEFA VALCÁRCEL, 11
28027 MADRID
TEL.: 91 321 51 01
FAX: 91 321 51 08

FIRMADO

FIRMADO por : LOPEZ-CUERVO ABAD , JAIME JULIO, INGENIERO DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN, A fecha : 23/07/2021 08:27 AM
FIRMADO por : RAMOS PALOP , GLORIA MARIA, A fecha: 26 /07 /2021 12:27 PM
Total folios: 3 (2 de 3) - Código Seguro de Verificación: MFOM0250C33CEDA5CBC2C685862F
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

- 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 350m2, servicios sanitario-asistencial, etc.), que quedarán al servicio del uso característico y sin alterar los parámetros estructurantes de la ordenación preexistente (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 "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-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 materializan 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 resultar de 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 art.16.6 de la Ley 37/2015, de Carreteras, **se informa favorablemente la Modificación del Plan Especial III Ciudad Deportiva "Espartales", en el T.M. 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 art.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 art.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.

JOSEFA VALCÁRCEL, 11
28027 MADRID
TEL.: 91 321 51 01
FAX: 91 321 51 08

FIRMADO

FIRMADO por : LOPEZ-CUERVO ABAD , JAIME JULIO, INGENIERO DEL ÁREA DE CONSERVACIÓN, A fecha: 23/07/2021 08:27 AM
FIRMADO por : RAMOS PALOP, GLORIA MARIA, A fecha: 26/07/2021 12:27 PM
Total folios: 3 (3 de 3) - Código Seguro de Verificación: MFOM0250C33CEDA5CBC2C685862F
Verificable en https://sede.mitma.gob.es

MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

- Asimismo, se recuerda que en atención a lo dispuesto en el art.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 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.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos.

PROPONE:

El Ingeniero del Área de Conservación

Fdo.: Jaime López-Cuervo Abad

CONFORME:

Jefa de la Demarcación

Fdo.: Gloria Ramos Palop

JOSEFA VALCÁRCEL, 11
28027 MADRID
TEL.: 91 321 51 01
FAX: 91 321 51 08

ANEXO 2. MINISTERIO DE DEFENSA

JUSTIFICANTE DE PRESENTACIÓN

Oficina: **Registro de la Cons. de Medio Ambiente, Ord. del Territorio y Sostenibilidad** *O00000811*
Fecha y hora de presentación: **17-05-2021 11:45:27 (Hora peninsular)**
Fecha y hora de registro: **18-05-2021 19:05:16 (Hora peninsular)**
Número de registro provisional: ORVE21e00000009821
Número de registro definitivo: REGAGE21e00007822732

Interesado

CIF:	S7800001E	Código postal:	28014
Razón social:	S.G. EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA	País:	España
Dirección:	C/ Alcala 16	D.E.H:	
Municipio:	Madrid	Teléfono:	914382336
Provincia:	Madrid	Correo electrónico:	analisisambiental@madrid.org
Canal Notif.:			

Información del registro

Resumen/asunto:	21/106 ALACALÁ DE HENARES PLAN ESPECIAL
Unidad de tramitación de destino:	Ministerio de Defensa *E00003301*
Ref. externa:	10/052055.0/21
N° Expediente:	21/106
Observaciones:	

Formulario

Expone:

CONSULTA EN RELACION CON LA LEY 21/2013

Solicita:

CONSULTA EN RELACION CON LA LEY 21/2013

Nombre	Tamaño	Validez	Tipo	Observaciones
21-106_2105170_Ministerio_Defensa_Consulta.pdf	251.64 KB	Copia electrónica auténtica	Documento adjunto	
Código seguro de verificación (CSV):		ORVE-0a0ca9953d1ae97aef540777b067e9f		
Enlace de descarga:		https://sede.administracionespublicas.gob.es/validar/validar/servicio_csv_ui/10/hash_firma_formulario/ORVE-0a0ca9953d1ae97aef540777b067e9f		

*La oficina **Registro de la Cons. de Medio Ambiente, Ord. del Territorio y Sostenibilidad**, a través del proceso de firma electrónica reconocida, declara que los documentos electrónicos anexados corresponden con los originales aportados por el interesado, en el marco de la normativa vigente.*

*De acuerdo con el art. 31.2b **de la Ley 39/15**, a los efectos del cómputo de plazo fijado en días hábiles, y en lo que se refiere al cumplimiento de plazos por los interesados, la presentación en un día inhábil se entenderá realizada en la primera hora del primer día hábil siguiente salvo que una norma permita expresamente la recepción en día inhábil.*

© Ministerio de Política Territorial y Función Pública
El registro realizado está amparado en el Artículo 16 de la Ley 39/2015.
Código de verificación electrónica: 6C05-2859-6905-2CE3-9312-C526-27C2-B22D-6CA5-1636-76E4-12F7-5604-D293-27AA
https://sede.administracionespublicas.gob.es/validar/validar/servicio_csv_ui/10/hash_firma_formulario/web/6C05-2859-6905-2CE3-9312-C526-27C2-B22D-6CA5-1636-76E4-12F7-5604-D293-27AA

MINISTERIO
DE DEFENSA

USO OFICIAL

SECRETARÍA DE ESTADO
DG. DE INFRAESTRUCTURA
SDG. PATRIMONIO

FIRMA ELECTRÓNICA MINISDEF-EC-WPG-PKE
SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO
José Manuel Gutiérrez del Alamo del Arco
FECHA DE LA FIRMA: 31/05/2021

MINISDEF-DIGENIN
SALIDA 31/05/2021 18:47:13
D-OC-SE-340000-S-21-006134

ESCRITO-GEISER

S/REF.

N/REF. 342/UP6/28-025-000-0032

FECHA 31/05/2021

ASUNTO PLAN ESPECIAL REFORMA INERIOR CIUDAD DEPORTIVA ESPARTALES. CLUB ATLÉTICO MADRID.

DESTINATARIO AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES. AREA DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE [INTERESADO]

En relación con la tramitación del instrumento urbanistico 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 encontrase 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.

EL GENERAL AUDITOR SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO

- José Manuel Gutiérrez del Alamo del Arco -

Los datos de carácter personal que puedan aparecer en este escrito o sus anexos deberán ser tratados conforme a lo establecido en la legislación vigente en materia de Protección de Datos, debiendo ser empleados únicamente para la finalidad con que fueron comunicados y mantenidos durante no más tiempo del necesario para los fines del tratamiento.

URL de verificación: http://sede.defensa.gob.es
Registro/Sirnda: 2021017997 - [illegible]

CORREO ELECTRÓNICO
patrimoniodigenin@oc.mde.es

USO OFICIAL

Pº Castellana 109 planta 9ª
28071 MADRID
TEL: 916020625
FAX: 916020663

ANEXO 3. CANAL DE ISABEL II

Canal de Isabel II

Dirección Comercial

D. Mariano Oliveros Herrero
Subdirector General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible
Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD
C/Alcalá, 16
28014 Madrid

Asunto: Solicitud de informe en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como de informe exigido por el Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en relación con la Modificación del Plan Especial III Ciudad Deportiva Espartales en el término municipal de Alcalá de Henares.
SIA: 21/106
EXP: 10-UB2-00110.0/2021
2021_EXP_000006585

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General de Canal de Isabel II, S.A.: 202100006280, por el que se solicita informe en cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como de informe exigido por el Decreto 170/1998 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en relación con la Modificación del Plan Especial III Ciudad Deportiva Espartales en el término municipal de Alcalá de Henares, se informa lo siguiente:

En el caso de que transcurran más de cuatro años desde la fecha de emisión de este informe sin que se hubiera iniciado el desarrollo urbanístico de esta actuación, así como en el caso de que se produzcan hechos y/o circunstancias sobrevenidas que puedan afectar a la protección del medio ambiente y que estén motivadas por el régimen de explotación de los Sistemas de Saneamiento adscritos a esta Empresa Pública, o bien se produzca cualquier alteración sustancial en las características de usos, tipologías y edificabilidades de la actuación, el promotor, a través del Ayuntamiento, deberá solicitar a la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad nuevo informe en cumplimiento del Decreto 170/1998. Canal de Isabel II S.A., como ente gestor de los Sistemas de Saneamiento afectados, emitirá informe a la citada Consejería.

Santa Engracia, 125. 28003 Madrid
www.canaldeisabelsegunda.es

Canal de Isabel II

Documentación puesta a disposición en la página web de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad:

- *Texto Refundido del Plan Especial III Ciudad Deportiva de Alcalá de Henares "Espartales"*, de fecha enero de 2021:
  - Memoria Informativa.
  - Memoria Descriptiva y Justificativa.
  - Organización y Gestión.
  - Normas Urbanísticas.
  - Anexos 1 al 4.
  - Planos.

- *Documento de Modificación del Plan Especial III Ciudad Deportiva de Alcalá de Henares "Espartales"*, de fecha enero de 2021:
  - Bloque I. Memoria Descriptiva y Justificativa
    - Anexo I. Memoria del Análisis de Impacto Normativa.
    - Anexo II. Documento Ambiental Estratégico.
  - Bloque II. Modificación de los Documentos del Plan Especial.
  - Bloque III. Resumen Ejecutivo.

Antecedentes:

- *Convenio de Gestión de Infraestructuras de Saneamiento entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, de fecha 8 de septiembre de 2004.*

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 (1ª 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:

- 1ª Fase (Actual): Se encuentra en uso 69.960 m² de superficie, con una edificabilidad de 6.581 m².

Canal de Isabel II

- 2ª 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 2ª 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 2ª 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 2ª Fase del Plan Especial III Ciudad Deportiva Espartales.

Para cualquier aclaración de este informe en cuanto a la solución, criterios técnicos utilizados y/o servicios implicados, el promotor de la actuación se podrá poner en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área Planeamiento de Canal de Isabel II, S.A., a través de la siguiente dirección de correo electrónico: promotores@canal.madrid

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

Luis Maria Cuesta Martin Gil / A86488087

Firmado digitalmente por Luis Maria Cuesta Martin Gil / A86488087
Fecha: 2021.07.30 11:28:33 +02'00'

Luis Cuesta Martín-Gil
JEFE DEL ÁREA PLANEAMIENTO

ANEXO 4. CONSEJERÍA DE SANIDAD - COMUNIDAD DE MADRID

Ref: 47/202201.9/21

Comunidad de Madrid

Dirección General de Salud Pública
CONSEJERÍA DE SANIDAD

Dña. Pilar Urios de las Eras
Jefe de Servicio de Desarrollo Sostenible
Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y SOSTENIBILIDAD
C/Alcalá 16- 28014 Madrid

Madrid, 18 de junio de 2021

Adjunto remito, informe sanitario-ambiental relativo a la documentación de la Modificación Puntual del: "Plan Especial III, Ciudad Deportiva Espartales" en el término municipal de Alcalá de Henares (SIA: 21/106), cuyo promotor es el Club Atlético de Madrid, sometido a fase de consultas previas conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

LA JEFE DE AREA DE SANIDAD AMBIENTAL

Firmado digitalmente por: FERNANDEZ AGUADO CARMEN
Fecha: 2021.06.18 15:16

Fdo.: Carmen Fernández Aguado

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cvd mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018409580195166857 2280

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE HIGIENE,
SEGURIDAD ALIMENTARIA Y AMBIENTAL
ÁREA DE SANIDAD AMBIENTAL
Sección de Evaluación de Impacto Ambiental en Salud (E.I.A.S.)
C/ Ronda de Segovia 52. 28005 – Madrid
Tfno.: 91 370 20 69
e-mail: dgorden.sanidadambiental@salud.madrid.org

Comunidad de Madrid

Dirección General de Salud Pública
CONSEJERÍA DE SANIDAD

INFORME SANITARIO AMBIENTAL A LA DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN ESPECIAL III CIUDAD DEPORTIVA ESPARTALES, EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALCALÁ DE HENARES.

La propuesta de la Modificación del Plan Especial tiene como objetivo, flexibilizar el régimen de usos urbanísticos pormenorizados para implantar sobre la parcela objeto de la concesión administrativa, una Ciudad Deportiva del Fútbol. Particularmente, se trata de revisar y actualizar los usos pormenorizados de la edificación sin que se desvirtué el uso principal deportivo, además también prevé modificar la denominación de zona en el Plano PE-06. Por lo tanto y dada la naturaleza de la Modificación, no procede formular requisitos desde el ámbito competencial de este Área, sin perjuicio de que puedan requerirse en fases posteriores del planeamiento (urbanización y edificación).

Madrid, 18 de junio de 2021

Firmado digitalmente por: MARTA MORALES MARIA ISABEL
Fecha: 2021.06.18 14:26

Firmado digitalmente por: GARCIA NIETO ALMUDENA
Fecha: 2021.06.18 14:44

Técnico Superior de Salud Pública

Jefa de Sección de Evaluación
de Impacto Ambiental en Salud

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cs mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018405601951586857 2280

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE HIGIENE,
SEGURIDAD ALIMENTARIA Y AMBIENTAL
ÁREA DE SANIDAD AMBIENTAL
Sección de Evaluación de Impacto Ambiental en Salud (E.I.A.S.)
C/ Ronda de Segovia 52. 28005 – Madrid
Tfno.: 91 370 20 69
e-mail: dgorden.sanidadambiental@salud.madrid.org

ANEXO 5. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO – COMUNIDAD DE MADRID

Comunidad de Madrid

Dirección General de Descarbonización y Transición Energética
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, VIVIENDA Y AGRICULTURA

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares

10-UB2-00110.0/2021
SIA 21/106

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura con el número 10/202832.9/21, del pasado día 27 de abril de 2021, por el que viene a interesar informe en relación con la modificación del Plan Especial III Ciudad Deportiva Espartales del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Alcalá de Henares y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Descarbonización y Transición Energética formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

1. ANTECEDENTES

1.1 Antecedentes administrativos

El ámbito objeto de la modificación del plan especial es suelo del Sistema General de Equipamientos Deportivos del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares (Acuerdo de 5 de julio de 1991, BOCM de 18 de julio de 1991).

El Plan Especial Temático de los Sistemas Generales de Equipamientos R3 Ciudad Deportiva Espartales, se aprobó definitivamente por Acuerdo del Pleno municipal de 19 de septiembre de 2006, BOCM de 5 de junio de 2007. (Superficie bruta del ámbito del plan especial, 248.000 m^2)

Con fecha 8 de julio de 2008 fue aprobada en Junta de Gobierno Local la segregación de la parcela Espartales S-K 64 dentro del ámbito del Plan Especial con una superficie de 88.088,72 m^2.

La Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en sesión celebrada el 14 de enero de 2016, acordó la adjudicación de la concesión demanial de la Parcela Espartales S-K 64 (Parcela 64 Resto de finca matriz del SGEQ-R) a favor del Club Atlético de Madrid, S.A.D. para la instalación de una ciudad deportiva de uso principal futbolístico y otras disciplinas deportivas, así como redacción del proyecto de ejecución.

Con fecha 27 de abril de 2021 y referenciado con el número 10/202832.9/21 tuvo entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en relación con la modificación del Plan Especial III Ciudad Deportiva Espartales del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Alcalá de Henares.

Examinada la documentación remitida se considera que cumple los requisitos mínimos exigidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental a los efectos del inicio del procedimiento ambiental. Por tanto, con fecha 27 de abril de 2021 se inicia la evaluación ambiental estratégica.

Con número 10/050615.2/21 y fecha de registro de salida de esta Consejería de Medio Ambiente, y Ordenación del Territorio 11 de mayo de 2021 se comunica al Ayuntamiento de Alcalá de Henares que, la documentación remitida con fecha 27 de abril de 2021 resulta insuficiente para la emisión del informe de evaluación ambiental estratégica, y se solicita documentación sobre: el cumplimiento del artículo 7 del Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, Estudio acústico y Certificado de la información pública del plan.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/sv mediante el siguiente código seguro de verificación: 101819328394656046655

El día 14 de mayo de 2021 se solicita al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid recibiéndose respuesta el 3 de agosto de 2021 con registro de entrada número 10/396370.9/21.

Con fecha 17 de mayo de 2021 y referencia 10/052054.8/21, se comunica al Ayuntamiento de Alcalá de Henares el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

El 7 de julio de 2021 con referencia 10/354080.9/21 se recibe certificado municipal sobre la realización del trámite de información pública.

El 3 de agosto de 2021 con referencia 10/396370.9/21, se recibe solicitud de ampliación de plazo para la contestación a la solicitud de documentación de 11 de mayo de 2021.

El 2 de noviembre de 2021 con referencia 10/553502.9/21, se reciben los estudios sobre contaminación acústica y cumplimiento del Decreto 170/1998.

1.2 Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.

En cumplimiento del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, con fecha 17 de mayo de 2021 se realizan consultas previas por espacio de veinte días para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:

- Ministerio de Defensa
- Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
- Servicio de Sanidad Ambiental.

Se han recibido las siguientes respuestas de los organismos antes mencionados:

- Servicio de Sanidad Ambiental, recibido el 21 de junio de 2021. Informa que dada la naturaleza de la Modificación, no procede formular requisitos desde el ámbito competencial de este Área, sin perjuicio de que puedan requerirse en fases posteriores del planeamiento (urbanización y edificación).

- Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, recibido el 27 de julio de 2021. Informa favorablemente la modificación del plan especial por no generar afección a la red de carreteras del Estado.

Se adjunta copia.

1.3 Alegaciones derivadas del periodo de información pública.

La modificación del Plan Especial III Ciudad Deportiva Espartales del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Alcalá de Henares, se aprobó inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de 5 de marzo de 2021, BOCM de 11 de mayo de 2021.

Según certificado municipal de la exposición pública no se han recibido alegaciones.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.es/sede mediante el siguiente código seguro de verificación: 10181932839446501650465

2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

2.1 Contenido

Consta de la siguiente documentación:

- Modificación del Plan Especial III Ciudad Deportiva Espartales, de enero de 2021.
- Texto Refundido del Plan Especial, de enero 2021.
- Planos
- Informe Técnico municipal, de 25 de marzo de 2021, sobre la propuesta de aprobación inicial de la modificación del plan especial a la Junta de Gobierno Local.
- Estudio acústico.
- Estudio hidrológico para el cumplimiento del artículo 7 del Decreto 170/1998.

2.2 Descripción del ámbito. Objeto y características del área ordenada por el Plan

Descripción y características urbanísticas

Los terrenos objeto de estudio se localizan al norte de la autovía A-2, en el barrio de Los Espartales de Alcalá de Henares. Limitan al Norte con la calle Gustavo Adolfo Bécquer, al Este con la avenida de Los Jesuitas, al Sur con la autovía A-2 y, al Oeste con la calle Pío Baroja y zonas residenciales del barrio de Los Espartales.

El ámbito de actuación de la modificación es coincidente con el ámbito definido dentro del Plan Especial del Sistema General SGEQ-R IIII “Ciudad Deportiva Espartales”.

El uso característico del suelo es el equipamiento deportivo.

Los usos complementarios son:

- Automóvil. Compatible en grupos I y V sobre estacionamiento de vehículos automóviles.
- Comercial. Comercio mixto al por menor en superficies medias (Grupo 648) con locales mayores de 350 m² y menores de 2.000 m²
- Oficinas. Compatible Grupo II Servicios de consultoría, asesoría, centro de trabajo terciario, despachos o estudios sin servicio directo al público (63, 756, 83, 84, 86, 962 y 964 de la CNAE)
- Hostelería. Compatible en grupo II, Establecimientos de batidos, café y restaurantes sin espectáculo.
- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.
- Educativo. Permitido al servicio del uso característico en grupos III centros académicos y de educación de adultos de más de 80 plazas y IV Guarderías infantiles.
- Sanitario-asistencial. Permitido al servicio del uso característico en grupo II Clínicas para medicina humana en régimen de consultas externas, centros asistenciales sin internamiento y consultas veterinarias de menos de 200 m², de internamiento de animales.

El ámbito cuenta con un viario transversal (la Avenida de los Jesuitas) que, de conformidad con el plano PE06 Zonificación, divide la parcela en dos áreas diferenciadas:

1) Una al oeste con geometría trapezoidal más amplia calificada como “Área de Grandes Superficies al Aire Libre”.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10181932839465065064655

2) La otra al este de forma más alargada de geometría rectangular calificada como “Área General de Instalaciones Deportivas Cubiertas y Edificación de Servicios Complementarios”.

La parcela tiene una superficie total de 88.88,72 m², de los que actualmente se encuentran en uso 69.960 m² ocupados por 6 campos de futbol que consumen una edificabilidad de 6.581,33 m²

Con una edificabilidad total de 37.873,12 m², restan 31.291,79 m²e, a disponer en los 18.128,72 m² sin ocupar en la actualidad.

Objeto

El objeto de la modificación del plan especial es:

1) Revisar los usos compatibles previstos por el plan para la ampliación de los grupos admitidos.

2) Modificar la zonificación para agrupar las dos áreas (Área de grandes superficies al aire libre y Área general de instalaciones deportivas cubiertas y edificación de servicios complementarios), en una única que se propone denominar “Áreas de grandes superficies al aire libre y de instalaciones deportivas cubiertas y edificación de servicios complementarios”, haciendo ésta extensiva a todo el ámbito de actuación del Plan Especial.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10181932839465065465 5

Con la finalidad de responder a las necesidades concretas de la Academia de fútbol y los Servicios auxiliares.

Las modificaciones propuestas suponen la modificación de los siguientes documentos del plan especial:

1. Normativa Urbanística, en los siguientes artículos: artº 13 *Calificación del suelo. Zonas* y artº 34 *Usos pormenorizados de la edificación*.
2. Memoria descriptiva y justificativa en los puntos: Objetivos y criterios de la ordenación.
3. Planos de Ordenación: plano PE-06 Zonificación.

La modificación incorpora los siguientes grupos de los usos pormenorizados según la clasificación establecida por el PGOU:

Uso	Grupo
Automóvil	IV Estacionamientos y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios cerrados, cuya superficie total no sea superior a 2.500 m²
Comercial	I Comercio diario de alimentación, bebidas y tabaco (grupo 641 de la CNAE), en local menor de 100 m2. y II Comercio ocasional, constituido por el resto del comercio al por menor.
Oficinas	I Oficinas y centros abiertos al público (755, 81, 82 y 85 de la CNAE)
Hostelería	III Establecimientos para el alojamiento temporal, sin instalaciones complementarios (Casas de Huéspedes, residencias), y IV Establecimientos para el alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, tiendas, garaje, pistas deportivas, etc. (rúbricas 661, 662 y 669 de la CNAE).
Educativo	I centros académicos y de educación de adultos hasta 40 plazas y II centros académicos y de educación de adultos hasta 80 plazas.
Sanitario Asistencial	I “Hospitales, clínicas, ambulatorios y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitario-asistenciales con internamiento, correspondiente con los grupos 941, 942 y 946 de la CNAE”

La modificación propuesta posibilita los siguientes usos del suelo:

- Zona de parking en espacios cerrados con superficie inferior a 2.500 m².
- Comercial menor de 350 m².
- Oficinas que puedan prestar servicio directo al público (asesorías deportivas o jurídico-legales, psicológicas o de formación, etc..).
- Residencia de jugadores
- Centro académico de menos de 80 plazas.
- Ampliación del servicio sanitario-asistencial.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1018193283946506504655

Alternativas

La alternativa o, de no actuación se considera inviable por la necesidad de adaptar los usos permitidos en el ámbito al proyecto presentado por el Club Atlético de Madrid, S.A.D. para la instalación de la ciudad deportiva. En consecuencia, no se plantean más alternativas que la descrita.

Efectos ambientales previsibles

El documento ambiental estratégico presentado concluye que la puesta en marcha de las acciones previstas en esta modificación no incorpora afecciones ambientales distintas de las del propio Plan Especial, por lo que considera que estas son inexistentes.

Tampoco se prevén efectos significativos sobre planes sectoriales y territoriales concurrentes distintos de los producidos por el plan especial que se modifica.

2.3 Descripción del sistema de saneamiento propuesto

Tipo de red del ámbito: Unitaria

Destino final de las aguas residuales y pluviales: según la propuesta, EDAR Oeste de Alcalá de Henares.

Dotaciones: Se han tomado como referencia las dotaciones y coeficientes puntas publicados por el Canal de Isabel II para el cálculo de los caudales de consumo previsto por el desarrollo de nuevos usos.

Caudal de aguas residuales calculado para todo el ámbito del plan especial:
Caudal medio: 3,27 l/s
Caudal Punta: 8,13 l/s

Caudal de aguas pluviales
Q para un periodo de retorno de 5 años = 240,81 l/s
Q para un periodo de retorno de 10 años = 319,54 l/s
Q para un periodo de retorno de 15 años = 346,79 l/s

Trazado de la red saneamiento
La red de saneamiento municipal existente en esta zona es de tipo unitario.

La red de saneamiento del ámbito está conectada, en la actualidad, a la red municipal que discurre por la calle Gustavo Adolfo Bécquer, al Norte del ámbito.

Según la propuesta, las actuaciones que resulten de la modificación se conectarán a la red municipal existente en la calle Pío Baroja, al Oeste del ámbito, o en la calle Federico García Lorca, al Sur Oeste.

Afección a la red hidrográfica: No consta.

2.4 Descripción acústica

Caracterización de la situación acústica: El ámbito objeto de estudio se sitúa al Norte de la Autovía A2, con una topografía plana.

Actualmente cuenta con diversas instalaciones deportivas propiedad del Club Atlético de Madrid: campos de fútbol, pistas de pádel, gimnasio, así como sus correspondientes elementos anexos:

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cov mediante el siguiente código seguro de verificación: 101819328394656658465 5

vestuarios, aulas, cafetería, etc. En el campo de fútbol principal existe una grada con capacidad para 2.700 espectadores.

Fuentes sonoras:
Los viales incluidos en el estudio son los más próximos al Centro Deportivo y los que tienen un tráfico mayor:

- A-2: fuente principal de ruido.
- Vías de servicio de la A-2: discurren paralelamente a la calzada de ésta, en ambos sentidos.
- Calle Pío Baroja: limita la zona por el noroeste y luego tuerce hace al oeste a media altura de la parcela.
- Avenida Alfonso VI: continuación de la calle Pío Baroja hacia el norte.
- Avenida Gustavo Adolfo Bécquer: limita la zona por el norte y cruza la calle Pío Baroja hacia el oeste.
- Avenida de los Jesuitas: limita la zona por el este.
- Calle Villamalea: prolongación de la avenida Gustavo Adolfo Bécquer, entre la avenida de los Jesuitas y la carretera M-121.
- Carretera M-121: pasa en dirección norte-sur a unos 570 m de la zona de estudio.

Zonificación de Áreas Acústicas:
Toda la zona se delimita 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 periodos día y tarde, y 58 dBA en el periodo noche.

Medidas preventivas:
El Estudio Acústico concluye que los niveles de ruido se encuentran por debajo de 65 dBA en los periodos día y tarde, y por debajo de 55 dBA en el periodo noche, por lo que no se determinan medidas preventivas ni correctoras.

3. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

De acuerdo con el artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, "el órgano ambiental consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas". Las consultas concretas realizadas en este expediente se encuentran detalladas en el epígrafe específico dentro de "Antecedentes".

En virtud del artículo 31 de la Ley 21/2013, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, teniendo en cuenta la documentación presentada, los informes recibidos las consultas realizadas descritas en el apartado de antecedentes y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, se emite el siguiente informe ambiental estratégico que es preceptivo y determinante y concluye la evaluación ambiental estratégica simplificada.

4. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

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

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/cov mediante el siguiente código seguro de verificación: 10181932839465065046655

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.

4.1 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:

4.1.1 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 art.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 art.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 art.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 medios antideslumbrantes, serán

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10181932839466506504655

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.

4.1.2 Cumplimiento del Decreto 170/1.998, 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 2ª 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 2ª 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 2ª 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.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/sv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10181932839466066014655

4.1.3 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, por 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 periodos día y tarde, y 58 dBA en el periodo 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.

4.1.4 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.

4.1.5 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.

4.1.6 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

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/sv mediante el siguiente código seguro de verificación: 10181932839465065046655

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.

4.2 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 de 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, de 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 comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente

Madrid, a fecha de firma

El Director General de Descarbonización y
Transición Energética

Firmado digitalmente por: ARLANDIS PEREZ FERNANDO
Fecha: 2021.12.23 09:11

Fdo.: Fernando Arlandis Pérez

La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1011819328394650650465 5

Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica
Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas