


Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
26-UB2-00096.3/2023
23/094

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 10/554608.9/23 de 29 de mayo de 2023 por el que viene a interesar informe en relación con la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación para la delimitación del nuevo Sector 119 “La Condesa”. y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

1. ANTECEDENTES
1.1 Antecedentes administrativos
1.1.1 Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares en el ámbito de la UA Nº 14. QUÍMICA SINTÉTICA. (SIA 11/019)

En sesión de pleno de 14 de julio de 2010 el Excelentísimo Ayuntamiento de Alcalá de Henares acuerda la aprobación inicial de la Modificación Puntual según publica el BOCM núm. 209 del día 1 de septiembre de 2010.

Con número 10/068925.9/11 y fecha de registro de entrada en la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio 21 de febrero de 2011, el Ayuntamiento de Alcalá de Henares remite el documento de Modificación Puntual a efectos de emisión del Informe de Análisis Ambiental.

La Modificación Puntual propuesta tiene por objeto la transformación de la Unidad de Ejecución número 14, estableciendo, en lugar del Uso Global Mixto, el Uso Residencial. En la parcela objeto de modificación se encuentra la fábrica de productos químicos perteneciente a Química Sintética, S.A.

Con fecha 12 de julio de 2011 la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió el Informe ambiental de la Modificación Puntual.

El 9 de abril de 2018 el BOCM núm. 84 publica el Acuerdo de 3 de abril de 2018 del Consejo de Gobierno, por el que se deniega la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, en el ámbito de la Unidad de Ejecución número 14 “Química Sintética”, para sustituir el Uso Global Mixto por el Uso Residencial en base a los términos señalados en el informe desfavorable de la Comisión de Urbanismo de Madrid de 22 de marzo de 2018.

Dicho informe entre otras cosas expone:

La Modificación Puntual no justifica el cambio de calificación del ámbito de suelo industrial a suelo residencial en estos momentos, en los que se advierte la incongruencia que supone seguir tramitando un expediente que se inició por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares en junio del año 2010, cuando por la misma Administración y a instancia suya se ha firmado con fecha 19 de marzo de 2013, un Acuerdo Marco suscrito con la empresa “Grupo Chemo Química Sintética, S.A.”, en virtud del cual el citado grupo empresarial declara su intención de mantener la planta en producción al menos hasta el 31 de diciembre de 2024.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202948669187476254241**

1.1.2 Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares Cambio de clasificación de suelo no urbanizable a urbanizable sectorizado sitio del Cerrillo y nuevo Sector 119 (SIA 14/136).

En sesión de pleno de 16 de julio de 2013, el Excelentísimo Ayuntamiento de Alcalá de Henares acuerda la aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU Cambio de clasificación de suelo no urbanizable a urbanizable sectorizado sitio del Cerrillo y nuevo Sector 119 según publica el BOCM número 232 del día 30 de septiembre de 2013.

Con número 10/212557.9/14 y fecha de registro de entrada en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 18 de septiembre de 2014, el Ayuntamiento de Alcalá de Henares remite la documentación de la Modificación Puntual a efectos de emisión del Informe de Análisis Ambiental.

El objeto de la modificación puntual es clasificar como suelo urbanizable sectorizado una parcela de 215.892,76 m² de superficie y calificarla para uso productivo industrial. La parcela mencionada se ubica al oeste del término municipal, cerca del límite con Torrejón de Ardoz, al noroeste del casco urbano de la ciudad y constituiría la prolongación hacia el oeste de una extensa zona industrial ya existente. Se encuentra en un paraje denominado "El Cerrillo", aunque en algunos puntos de la documentación se denomina a la zona como sitio "Pago Grande" o "La Condesa".

Con fecha 7 de agosto de 2015 la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió el Informe Ambiental de la Modificación Puntual.

Ante un informe de la Dirección General de Urbanismo que considera insuficientemente justificada la propuesta, la tramitación se detuvo.

1.1.3 Modificación Puntual del Plan General de Ordenación para la delimitación del nuevo Sector 119 "La Condesa" (SIA 23/ 094).

Con fecha 29 de mayo de 2023 y número de referencia 10/554608.9/23, 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 Puntual del Plan General de Ordenación para la delimitación del nuevo Sector 119 "La Condesa". La documentación incorpora informes de los siguientes organismos: Área de Vías Pecuarias, Ministerio de Defensa, Dirección General de Patrimonio Cultural, Dirección General de Telecomunicaciones de la Comunidad de Madrid, I-DE, Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U y Madrileña Red de Gas.

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 29 de mayo de 2023 se inicia la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

Con fecha 6 de junio de 2023 y referencia 26/022710.8/23 se comunica al Ayuntamiento el inicio del procedimiento y la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas.

El día 6 de junio de 2023 se solicita al Área de Planificación y Gestión de Residuos informe con arreglo a sus competencias, recibándose respuesta el día 4 de julio de 2023 con registro de entrada número 10/698825.9/23.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1202948669187476254241**

El día 6 de junio de 2023 se solicita al Servicio de Informes Técnicos Medioambientales informe en materia de recursos naturales sostenibles y espacios protegidos, recibándose respuesta el día 7 de noviembre de 2024 con registro de entrada número 30/009870.9/24.

Con fecha 7 de junio de 2023 y referencia 10/600390.9/23 el Ayuntamiento remite informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid que ponen de manifiesto que el ámbito objeto de la Modificación no resulta colindante con el viario estatal; no estando, por tanto, afectado por las zonas de protección de la carretera y limitaciones establecidas para las mismas en la Ley 37/2015, de Carreteras. Si bien, con motivo de la tramitación del Plan Parcial del S-119, se deberá presentar un estudio de tráfico más detallado con el análisis del impacto, mediante el cálculo de niveles de servicio, en el viario estatal circundante, conforme a lo que dispone el art.39.9 de la Ley de Carreteras.

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 6 de junio de 2023 se realizan consultas previas por espacio de veinte días para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes organismos:

- Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Dirección General de Urbanismo.
- Dirección General de Aviación Civil
- Área de Sanidad Ambiental
- Dirección General de Emergencias
- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación
- Área de Evaluación Ambiental

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

- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, recibido el 13 de junio de 2023. Señala que no se ha tenido en cuenta el riesgo por incendio forestal.
- Dirección General de Emergencias, recibido el 19 de junio de 2023. No emite informe ni realizan observaciones ni sugerencias.
- Área de Sanidad Ambiental, recibido el 10 de julio de 2023. Hace diversas consideraciones sobre salud pública, cambio climático y transición energética.
- Confederación Hidrográfica del Tajo, recibido el 17 de julio de 2023. Señala distintas consideraciones para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico y contaminación de las aguas.
- Área de Evaluación Ambiental, recibido el 7 de septiembre de 2023. En su informe pone de manifiesto que el proyecto se incluye en el epígrafe a) del Grupo 7 del Anexo II "Proyectos de urbanizaciones de polígonos industriales", por lo que de acuerdo con lo establecido en su artículo 7.2 a) requerirá la tramitación de una evaluación de impacto ambiental simplificada. Por otra parte, la empresa Química Sintética S.A. es una instalación incluida en el ámbito de aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación.
- Dirección General de Urbanismo , recibido el 28 de diciembre de 2023 .En su informe *estima necesario que el documento (al menos el Documento Ambiental Estratégico) incluya un análisis sobre la compatibilidad de las molestias e impactos ambientales a que se refiere el artículo 5.5.5 de las NNUU del PG incluyendo, para el emplazamiento del nuevo S 119; la validación de los niveles máximos permitidos en los epígrafes siguientes al artículo señalado o, de lo contrario, incluir en la ficha de condiciones particulares del sector los límites que se consideren oportunos*



y además señala algunas cuestiones que deberían ser aclaradas o subsanadas de forma previa a su aprobación definitiva.

- Dirección General de Aviación Civil, recibido el 15 de enero de 2024. Comunican que no tienen sugerencias que realizar en relación con el procedimiento de evaluación ambiental estratégica, aunque señala que evacúa informe preceptivo y vinculante al planeamiento territorial o urbanístico en tramitación.

El día 2 de abril de 2024 se recibe copia del informe preceptivo y vinculante remitido al ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Se adjunta copia.

Además se han tenido en cuenta los informes enviados por el Ayuntamiento, no efectuando consulta a esas entidades y organismos (Área de Vías Pecuarias, Ministerio de Defensa, Dirección General de Patrimonio Cultural, Dirección General de Telecomunicaciones de la Comunidad de Madrid, I-DE, Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U y Madrileña Red de Gas, Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid) por constar informe de dichos organismos en el expediente.

1.3 Alegaciones derivadas del periodo de información pública

La Modificación puntual se aprobó inicialmente por acuerdo de 17 de enero de 2023, según publicación del BOCM núm. 40 de 16 de febrero de 2023.

Según certificado municipal de la exposición pública no consta que haya sido formulada alegación alguna.

2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACION PUNTUAL

El ámbito objeto de la Modificación está situado en el extremo oeste del término municipal, con acceso desde la Avenida de Ajalvir y está conformado por una única parcela que se corresponde con la parcela catastral rústica nº 6 del Polígono 19 con referencia catastral 28005A019000060000XK. La superficie de dicha parcela según levantamiento topográfico es de 216.030 m².



SITUACIÓN EN EL MUNICIPIO

Limita al norte con la Avenida de Ajalvir (M-134), al oeste con una franja de terreno paralela al río Torote, al sur con la Base Aérea de Torrejón y al este con el Polígono Industrial 42-D, de suelo urbano consolidado. No existen edificaciones en la parcela. El terreno fue adquirido por la empresa Química Sintética S.A. en el año 2000.

El PGOU clasifica la parcela como Suelo No Urbanizable con el código R.LIB.84. V (R: Clase de suelo: Suelo No Urbanizable, LIB: Uso Global: Libre permanente, 84: Clave de Aplicación: 84. Suelo de



Protección Agropecuaria Simple, V: Ámbito de Suelo No Urbanizable, remitido a planeamiento a desarrollar).

Los terrenos objeto de modificación se incluyen dentro del suelo de menor nivel de protección que el PGOU asigna al Suelo No Urbanizable. La clave 84 permite entre otros usos tolerables el industrial, ligado a las actividades agropecuarias e incluso explotaciones mineras.



ÁMBITO

El objeto de la modificación es la delimitación de un nuevo sector, denominado S-119, mediante el cambio de clasificación de 21,6 ha de suelo no urbanizable de protección agropecuaria a suelo urbanizable sectorizado de uso global industrial que permita generar a corto plazo suelo industrial apto para atender a las actuales demandas y de forma particular que permita el traslado dentro del municipio de las actuales instalaciones de la empresa Química Sintética S.A.

2.1 Estado actual y alternativas planteadas

Las actuales instalaciones de la empresa Química Sintética S.A. se encuentran enclavadas dentro del suelo urbano de la ciudad de Alcalá de Henares.

Se ubican junto a las vías del ferrocarril, con acceso desde un viario particular que desemboca en la actual Vía Complutense.

El origen de las instalaciones es anterior al año 1956 y en su momento se encontraba en terrenos aislados del resto de la ciudad. Están implantadas en una parcela de 25.393 m² de superficie.

Para la actualización, modernización y reubicación de sus instalaciones la empresa estima que requiere una superficie neta de suelo industrial de aproximadamente 67.000 m² con una edificabilidad cercana a los 40.000 m².

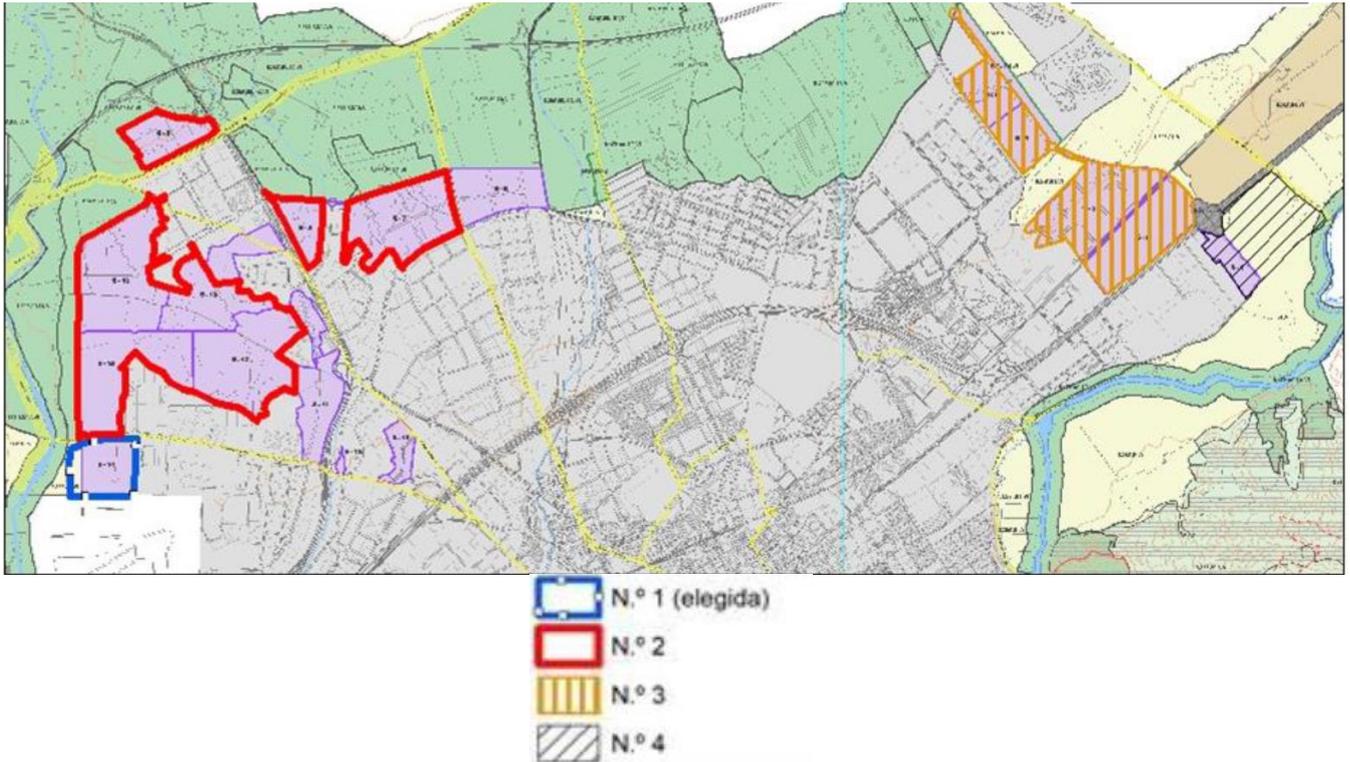


El PGOU-91 ya contemplaba la necesidad de traslado de las instalaciones de dicha empresa, delimitando la Unidad de Ejecución nº 14 en los terrenos de las actuales instalaciones con el objetivo de posibilitar la sustitución de una industria por otros usos compatibles con el carácter de la zona y obtener espacios libres para completar un pequeño parque adyacente. La delimitación del nuevo sector 119 también queda recogida en el Avance de la Revisión del PGOU actualmente en tramitación.



Se plantean cinco alternativas:

Alternativa 0: Escenario Tendencial. Consistente en mantener las condiciones actuales del planeamiento urbanístico vigente, sin alterar la clasificación del suelo. Se trata de no acometer ninguna reforma del planeamiento y esperar que la propia evolución del mercado conduzca a oportunidades puntuales de sustitución de empresas que pudieran disponer de suelos con las características demandadas.



Alternativa 1 : Localización de nuevos usos productivos en terrenos al oeste del municipio. Se encuentran enclavados en el extremo oeste del suelo urbanizado y colindantes con el gran desarrollo industrial que el PGOU-91 y las antiguas NNSS-84 previeron en esa zona del municipio.

Alternativa 2 : Localización de nuevos usos productivos en terrenos al noroeste del municipio. El avance de la revisión del Plan General prevé la clasificación como suelo urbanizable sectorizado de los intersticios generados por los distintos polígonos y sectores desarrollados desde los años 60 en la zona noroeste del municipio.

Alternativa 3 : Localización de nuevos usos productivos en terrenos en el paraje conocido como El Carmen, en el extremo noreste del municipio

Alternativa 4 : Localización de nuevos usos productivos en terrenos al noreste del municipio, colindante con el suelo urbanizado que se sitúa en el margen sur de la A2. Se trata de suelo clasificado como Suelo no urbanizable de especial protección agropecuaria (clave 83).

Del análisis de las alternativas expuesto en el Estudio Ambiental Estratégico presentado se extrae lo siguiente:



La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/esv> mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202948669187476254241

Se definen un total de 15 objetivos ambientales para valorar las diferentes alternativas y seleccionar la más idónea. El análisis de las alternativas se realiza mediante una matriz en la que se muestran los diferentes escenarios de futuro frente a los criterios ambientales de referencia y se evalúa de manera cualitativa el grado de cumplimiento de estos en cada alternativa.

Los objetivos se asocian, en orden de importancia relativa, en tres grupos: (I) estructura territorial; (II) recursos sociales y económicos; (III) recursos naturales y protección medioambiental.

La Alternativa 0 no cumple con los objetivos de los grupos I y II, aunque cumple en mayor grado los objetivos del grupo III, pero no facilita una solución al traslado de la empresa Química Sintética.

Las alternativas 2 y 3 presentan igual cumplimiento de los grupos I y III, pero la alternativa 3 cumple en menor grado algunos de los objetivos del grupo II relacionados con la relación interterritorial, la mejora de la calidad de los servicios sociales y asistenciales y de los equipamientos colectivos y con el movimiento de personas y bienes en condiciones de seguridad.

Todos los sectores que conforman la alternativa 2 se encuentran ubicados en terrenos pertenecientes a la Red Natura 2000, clasificados como ZEC y ZEPA dentro de la ZONA C (uso general).

Los terrenos de la Alternativa 3 son colindantes con el Parque tecnológico de la Universidad y estaban previstos como futura ampliación de dicho Parque, con un uso empresarial e industrial centrado en el I+D y ligado con la Universidad. Además, parte de estos terrenos conforman el actual S-118, de suelo urbanizable no sectorizado previsto para la ampliación de la Universidad de Alcalá.

Todo el terreno es propiedad de la administración: Ministerio de defensa, Ministerio del Interior, Comunidad de Madrid y Universidad de Alcalá. La gestión de una operación de transformación urbanística en estos terrenos requiere la colaboración entre estas cuatro administraciones diferentes y el propio Ayuntamiento, lo que inevitablemente supone una tramitación larga, compleja y es difícil prever su resolución.

La alternativa 4 presenta un mejor grado de cumplimiento de los objetivos del bloque I que las alternativas 2 y 3 pero, al igual que estas, no asegura la protección y conservación de la flora y fauna ni contribuye a la conservación de los espacios y paisajes con mayor valor natural. Además, esta alternativa no protege ni conserva los recursos del suelo con mayor valor edafológico.

Los terrenos pertenecientes a las alternativas 3 y 4 se encuentran dentro de un corredor ecológico (corredor oriental)

En lo que respecta a los terrenos de la alternativa 4, propiedad del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, en la actualidad, sobre los mismos existe un importante proyecto de Red Eléctrica para la construcción de una nueva Subestación que condicionaría el crecimiento urbano por la zona en tanto no se concrete finalmente la necesidad de terrenos demandados para la ampliación de la infraestructura eléctrica del municipio.

Los terrenos pertenecientes a la alternativa 4, se encuentran clasificados como Suelo no urbanizable de especial protección agropecuaria (clave 83), en el planeamiento urbanístico de Alcalá.

A los efectos de contribución al desarrollo de la estructura territorial y de contribución a las variables socioeconómicas las alternativas que presentan un mejor comportamiento serían las Alternativas 1 y 2.

Frente a todas estas, la alternativa 1 cumple todos los objetivos marcados, en mayor grado los de los bloques I y II y en menor los del bloque III.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en <https://gestiona.comunidad.madrid/esv> mediante el siguiente código seguro de verificación: 1202948669187476254241

El terreno de la alternativa 1 no se encuentra afectado por ningún tipo de figura de protección supramunicipal (ZEC, ZEPA, montes de utilidad pública, etc...), aunque se encuentra adyacente a la ZEPA, de la que lo separa la avenida de Ajalvir.

Si bien está afectada por un corredor ecológico (corredor del Sureste) es de forma colateral.

La protección prevista por el PGOU-91 (agropecuaria simple), como suelo no urbanizable, para la alternativa 1, es la más baja otorgada por éste y el propio Plan indica que en este tipo de suelo es hacia donde se deberán canalizar los crecimientos urbanos a más largo plazo que el contemplado por el éste. Estos terrenos no cuentan con ningún tipo de uso actual y no consta actividad agrícola en los últimos 20 años.

La Alternativa 1 supone ciertas ventajas desde los puntos de vista social, económico y medioambiental respecto al resto de los escenarios planteados, no solo porque considera prioritarias las medidas para favorecer la asimilación de los procesos productivos derivados de la actividad empresarial logística en la dinámica de configuración urbana del municipio, sino porque también contribuye en mayor medida al desarrollo territorial coherente y equilibrado a largo plazo, garantiza la sostenibilidad de la movilidad viaria tanto en un ámbito local como supramunicipal, además de coadyuvar de forma más compatible con la conservación de los valores naturales y con la salud ambiental de los residentes.

El análisis de alternativas concluye que la Alternativa 1 asume en mayor medida los principios de sostenibilidad definidos y por tanto la alternativa elegida es la Alternativa 1.

Las condiciones de ordenación pormenorizada se deberán desarrollar posteriormente mediante un Plan Parcial. El sistema de ejecución previsto es el de COMPENSACIÓN.

La ordenación interna del sector genera parcelas industriales con una superficie mínima aproximada de 40.000 m². Se obtendrían tres grandes parcelas industriales, una de ellas con los 67.700 m² de suelo demandado por Química Sintética S A, y otras dos parcelas de aproximadamente 47.000 m² cada una de ellas.

Se establecen las siguientes franjas de protección:

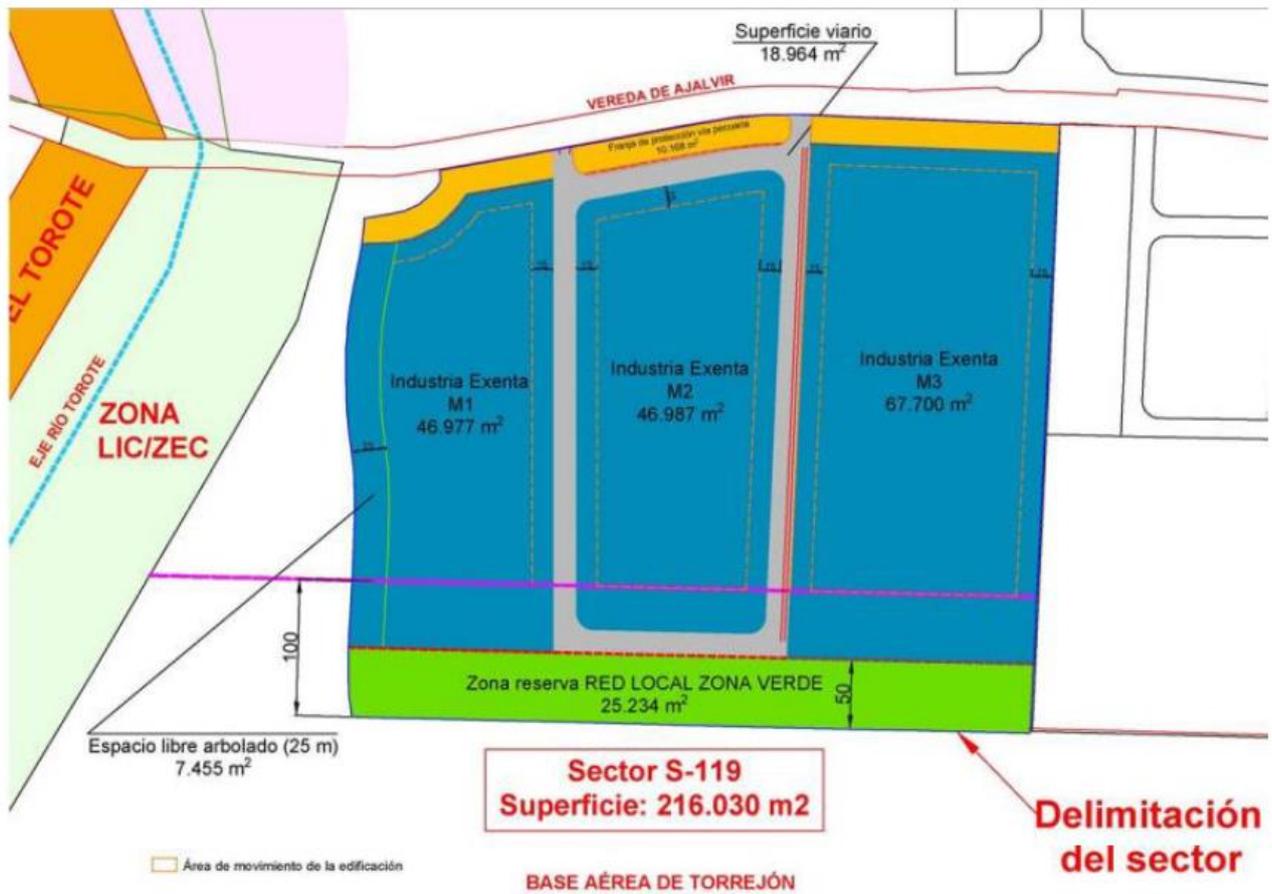
100 m respecto al perímetro de la Base Aérea. En dicha franja de terreno no se podrán realizar obras, instalaciones o actividades de clase alguna sin autorización previa del Ministerio de Defensa.

Una franja de terreno libre, en el lindero norte del sector en paralelo a la Vía Pecuaría Vereda de Ajalvir de 21 m de anchura.

Una franja de 50 m, en el lindero sur del sector. desde el perímetro de la Base Aérea, destinado a espacios públicos arbolados pertenecientes a las redes públicas locales para dar continuidad al corredor verde existente.

Una franja de protección de 25 m en el lindero oeste del sector destinado a espacios libres ajardinados en el interior del suelo lucrativo industrial, como medida de amortiguamiento en relación con la zona ZEC. El Plan parcial establecerá una densidad de arbolado en dicha zona que garantice su función como barrera visual.





En el siguiente cuadro se describe el alcance de la propuesta:

Cuadro comparativo.

	PGOU	MP	
	suelo no urbanizable de protección agropecuaria	suelo urbanizable sectorizado de uso global industrial S119 "LA CONDESA"	
		Parcela 1	46.977 m ²
		Parcela 2	46.987 m ²
		Parcela 3	67.700 m ²
		Total	161.664 m ²
		Viario	18.964 m ²
		Vía pecuaria	10.168 m ²
		Espacio público arbolado	25.234 m ²
		Total	54.366 m ²
TOTAL	216.030 m²		216.030 m²

Documentación que se modifica:

PLANOS DE SECTORIZACIÓN

- plano nº 1 núm. Orden 3 núm. Hoja 560 (2-1)

PLANOS DE CLASIFICACIÓN

- plano nº 2 núm. Orden 11 núm. Hoja 560 (3-1)



PLANOS DE CALIFICACIÓN

- plano nº 3 núm. Orden 48 núm. Hoja 560 (3-1)2
- plano nº 3 núm. Orden 55 núm. Hoja 560 (3-1)5

PLANOS DE CÓDIGOS

- plano nº 4 núm. Orden 116 núm. Hoja 560 (3-1)2
- plano nº 4 núm. Orden 123 núm. Hoja 560 (3-1)5

PLANOS DE CALIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE

- plano nº 6 núm. Orden 162 núm. Hoja 535 (2-3)

FICHA CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Se incluye la ficha

2.2 Posibles afecciones

Red Natura 2000

El ámbito es colindante con:

- ZEPA ES0000139, denominada “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”
- ZEC ES3110001, denominada “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”.

La documentación incluye un ESTUDIO DE AFECCIÓN A RED NATURA 2000 que no es otro que el estudio de EVALUACIÓN DE LAS REPERCUSIONES DEL AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ALCALÁ DE HENARES SOBRE LA RED NATURA 2000 que en 2018 elaboró la Catedra de Medio Ambiente de la Universidad de Alcalá.

Fauna

Como se ya se ha señalado, al norte del ámbito, y separado por la carretera M-134 (Avenida de Ajalvir), se sitúa la ZEC ES3110001 y ZEPA ES0000139. La zona de estudio no presenta constatación de presencia de especies estepáricas como la avutarda, el cernícalo primilla el aguilucho cenizo o el aguilucho pálido, especies clave de la ZEPA ES0000139.

Corredores Ecológicos

La documentación presentada constata que el ámbito objeto de modificación se localiza dentro de la Red de Corredores Ecológicos diseñados por la Comunidad de Madrid, en el extremo este del corredor ecológico primario del sureste, cuya funcionalidad es unir los espacios de la Red Natura 2000 de carácter estepario del cuadrante suroriental de la región, con la ZEPA Áreas esteparias de La Mancha Norte en Toledo.

Terreno forestal

El ámbito se encuentra parcialmente afectado por terrenos forestales

Vegetación

Cabe destacar la presencia de una hilera de arbolado con 37 ejemplares que bordean un camino que discurre en su mitad oriental desde la carretera M-134, que hace de límite septentrional de Sector, hacia el sur, que comunicaba con unas antiguas edificaciones de uso agropecuario.

Capacidad agrológica

El PGOU incluye el suelo objeto de modificación dentro de la categoría de suelo No Urbanizable 5 SNU con protección agropecuaria simple (Clave 84), que se corresponden con las terrazas altas del Henares, tradicionalmente destinadas a cultivos de secano.



Todo el ámbito se encuentra en la clase agrológica 3, que constituye las mejores tierras de secano de la Comunidad, aunque tienen severas limitaciones que reducen de forma acusada el número de cultivos posibles o precisan técnicas de conservación de cierta complejidad. Considerando su subclase agrológica es la denominada como 3c, que les confiere limitaciones de tipo climático, precipitaciones medias inferiores a 450 mm y periodo vegetativo algo corto.

Como señala el estudio de caracterización de suelos presentado, desde principios de siglo, el ámbito presenta un abandono de los usos agrícolas tradicionales, destacando también la demolición de las construcciones agropecuarias que se localizaban en el sureste del ámbito.

Vías pecuarias



El ámbito limita al norte con la Vía Pecuaria Vereda del Camino de Ajalvir.

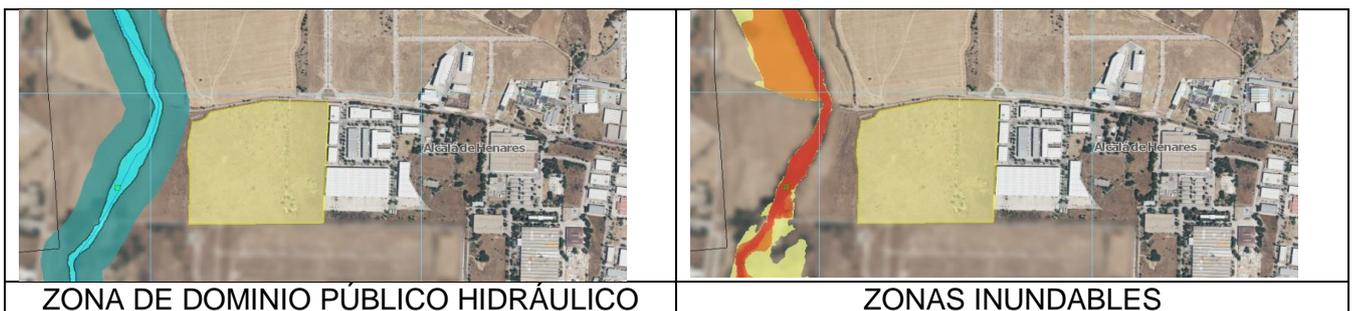
El acceso al Sector 119 sería por dominio público pecuario "Vereda del Camino de Ajalvir", aunque se va a dejar en la zona norte del Sector una franja de terreno libre de 21 m. de anchura.

Cursos de agua

Como señala el Estudio Ambiental presentado, se localiza en sus dos tercios orientales dentro de la cuenca de escorrentía del río Henares, mientras que el tercio occidental se localiza en la cuenca de drenaje de su afluente el río Torote.

El ámbito objeto de la Modificación limita al oeste con una franja de terreno paralela al río Torote.

Se encuentra fuera de la zona de Dominio Público Hidráulico y no se ve afectado por las zonas inundables del río Torote



Áreas de captación

El ámbito de actuación se encuentra incluido dentro del Área de Captación de la Zona Sensible denominada Embalse del Rey, identificada con el código ES030ZSENESECM844. El embalse fue declarado Zona Sensible mediante Resolución de 6 de febrero de 2019, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente, por la que se declaran zonas sensibles en las cuencas intercomunitarias, publicada en el BOE el miércoles 20 de febrero de 2019 con número 44.

Contaminación de suelos

La documentación incluye un Estudio de Caracterización de Suelos que concluye que no se ha producido ninguna actividad potencialmente contaminante.



Instalaciones militares. Seguridad Nacional

Parte del ámbito se encuentra dentro del perímetro de seguridad de la instalación militar de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, dependiente del Ministerio de Defensa.



Servidumbres aeronáuticas

Todo el ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a la Base Aérea de Torrejón de Ardoz establecidas por Real Decreto 120/2019, de 1 de marzo y afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, según Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio, por el que se confirman las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Madrid/Barajas, establecidas por la Orden FOM/429/2007, de 13 de febrero.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra afectado por la Superficie de Aproximación Intermedia de la maniobra VOR 33R.

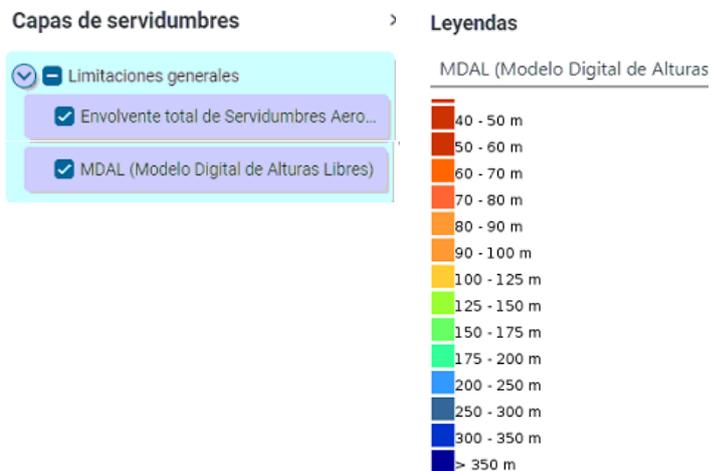


Imagen tomada de la *Plataforma de Informes Urbanísticos (PLINUR)*

Ruido

La principal fuente de ruido es el tráfico aéreo generado por la Base Aérea de Torrejón. Esta infraestructura aeroportuaria posee un Plan Estratégico de Ruido.

En cuanto a la red vial del entorno del ámbito que por su proximidad pudiera contribuir al medio ambiente sonoro, viene determinado por la Avenida de Ajalvir.

El Ayuntamiento de Alcalá de Henares también posee un Mapa Estratégico de Ruido.

La documentación presentada incluye mediciones realizadas en un punto situado en el perímetro de la parcela, durante los periodos Día, Tarde y Noche.

Los niveles sonoros actuales son, según la documentación remitida, los siguientes:



SITUACION ACTUAL. NIVELES SONOROS, dB(A)			
Tipo	Día	Tarde	Noche
MER Aeropuerto	55-65	55-60	<50
MER Alcalá de Henares	<55	<55	<50
Mediciones	46,0	43,5	38,0

Desde el punto de vista acústico los suelos objeto de modificación se corresponden con un área acústica de tipo b *Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial*.

El Real Decreto 1367/2007 establece índices de ruido L_d 75 dB (A), L_e 75 dB (A) y L_n 65 dB (A).

La Ordenanza de Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos contempla en su epígrafe b) *Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial* unos índices de ruido L_d y L_e de 70 dB (A) y un L_n de 60 dB (A).

Los niveles sonoros que existen en la actualidad en el Sector S-119 son inferiores a los límites señalados para los usos industriales.

Situación postoperacional

Para un año horizonte 2032, la documentación presentada señala unos niveles sonoros derivados del tráfico rodado, en la situación más desfavorable, que son inferiores a los límites legislativos, señalando que no se dispone de información para poder evaluar los niveles sonoros que el tráfico de aeronaves en la Base Aérea de Torrejón generará en su entorno en el año horizonte.

Cambio climático

La documentación estima, en el Estudio de Cambio Climático presentado, un aumento de algo más de 21.160 ton CO₂ eq/año para el planeamiento propuesto frente al uso actual teniendo en cuenta que la superficie de suelo actual tiene un uso agrícola/erial que no produce emisión alguna de gases de efecto invernadero.

La mayor contribución a las emisiones de gases de efecto invernadero corresponde al consumo de energía, seguido del tratamiento de residuos, superando ambas las 10.000 ton CO₂ eq/año, seguidas del tráfico rodado, siendo las emisiones derivadas del consumo de agua y el alumbrado del viario público otras fuentes emisoras con muy escasa entidad.

Trafico y movilidad

Al norte de la parcela se encuentra la Avenida de Ajalvir, antigua carretera M-114. Este viario sirve de acceso a la carretera M-100 y a la autovía A-2.

La documentación incluye un estudio de Trafico en el que se pone de manifiesto que la propuesta no modifica la red viaria del plan original, ya desarrollada, ni sus conexiones con la red supramunicipal. Propone acometer obras de mejora en la Avenida de Ajalvir desde el extremo oeste del sector hasta su enlace con la M-100.

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 Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, 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, procede a determinar la posible existencia de efectos significativos en el medio ambiente del plan y en su caso, el alcance del estudio ambiental estratégico.

4. INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Tras el análisis de los criterios del Anexo V de la Ley 21/2013, y a la vista del informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal en el que entre otras cuestiones se considera que la alternativa propuesta por el promotor debe revisarse, por motivos de protección de la ZEC y ZEPa y protección de terreno forestal, esta Dirección General determina que la Modificación Puntual puede tener efectos significativos sobre el medio ambiente debido a que el ámbito de actuación se encuentra próximo a espacios incluidos en la Red Natura 2000. Además, en cumplimiento del artículo 6.1.a de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, puesto que la Modificación puntual establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental referidos a ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo ya que la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental lo incluye en el epígrafe a) del Grupo 7 del Anexo II "Proyectos de urbanizaciones de polígonos industriales", por lo que de acuerdo con lo establecido en su artículo 7.2 a) requerirá la tramitación de una evaluación de impacto ambiental simplificada, debe ser objeto de **Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria**.

A tal efecto a continuación se incluye en este informe el **Documento de Alcance** previsto en el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y mediante el cual se delimita la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico que forme parte del Plan.

5. DETERMINACIÓN DE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Con base en la documentación presentada, los informes recibidos y las contestaciones a las consultas realizadas en cumplimiento del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental detalladas en el epígrafe específico dentro de "Antecedentes" y de conformidad con lo establecido en el Anexo IV de la mencionada ley, se elabora el presente documento de alcance en el cual se delimita la amplitud, nivel de detalle y grado de especificación que debe tener el estudio ambiental estratégico integrante del plan. Así mismo, junto al presente Documento de Alcance, se remiten las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a Declaración Ambiental Estratégica.

6. DOCUMENTO DE ALCANCE DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Conforme al artículo 20 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, teniendo en cuenta el presente documento de alcance el promotor elaborará el estudio ambiental estratégico en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio ambiente de la aplicación del Plan, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación del mismo.

El estudio ambiental estratégico se considerará parte integrante del Plan y contendrá, como mínimo, la información señalada en el anexo IV de la Ley 21/2013, de, de 9 de diciembre, así como aquella que se considere razonablemente necesaria para asegurar su calidad, según se determina en dicho artículo.



Teniendo en cuenta las sugerencias realizadas por los organismos que han participado en el procedimiento respecto a sus competencias específicas, y considerando lo señalado en el anexo IV de la Ley 21/2013, el promotor elaborará un estudio ambiental estratégico que deberá incluir lo siguiente:

1.- Un esbozo del contenido, objetivos principales de la modificación puntual y relaciones con otros planes y programas pertinentes.

2.- Los aspectos relevantes de la situación actual del medio ambiente y su probable evolución en caso de no desarrollar la modificación puntual.

3.- Las características medioambientales de las zonas que puedan verse afectadas de manera significativa y su evolución teniendo en cuenta el cambio climático esperado en el plazo de vigencia de la modificación puntual.

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 por lo que se deberá considerar las 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.- Cualquier problema medioambiental existente que sea relevante para la modificación puntual, incluyendo en particular los problemas relacionados con las zonas de especial importancia medioambiental, como las designadas de conformidad con la legislación aplicable sobre espacios naturales y especies protegidas y los espacios protegidos de la Red Natura 2000.

5.- Los objetivos de protección medioambiental fijados en los ámbitos internacional, comunitario o nacional que guarden relación con la modificación puntual y la manera en que tales objetivos y cualquier aspecto medioambiental se han tenido en cuenta durante su elaboración.

6.- Los probables efectos significativos en el medio ambiente, incluidos aspectos como la biodiversidad, la población, la salud humana, la flora, la fauna, la tierra, el agua, el aire, los factores climáticos, su incidencia en el cambio climático, en particular una evaluación adecuada de la huella de carbono asociada a la modificación puntual, los bienes materiales, el patrimonio cultural, el paisaje y la interrelación entre estos factores. Estos efectos deben comprender los efectos secundarios, acumulativos, a corto, medio y largo plazo, permanentes y temporales, positivos y negativos.

7.- Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, compensar cualquier efecto negativo importante en el medio ambiente de la aplicación de la modificación puntual, incluyendo aquellas para mitigar su incidencia sobre el cambio climático y permitir su adaptación al mismo.

8.- Un resumen de los motivos de selección de las alternativas contempladas y una descripción de la manera en que se realizó la evaluación, incluidas las dificultades, como deficiencias técnicas o falta de conocimientos y experiencia que pudieran haberse encontrado a la hora de recabar la información requerida.

9.- Un programa de vigilancia ambiental en el que se describan las medidas previstas para el seguimiento.

10.- Un resumen de carácter no técnico de la información facilitada en virtud de los epígrafes precedentes.

Y en particular:



-Se llevarán a cabo todas las condiciones contenidas en el informe del Área de Vías Pecuarias de 16 de febrero de 2023 remitido a esta Área de Análisis Ambiental como parte integrante de la documentación, especialmente lo siguiente:

Durante la fase de obra no se podrán instalar contenedores de obra en Dominio Público Pecuario. Así mismo, no se podrán aparcar vehículos en el mismo.

Cualquier instalación, ya sea provisional o definitiva en dominio público pecuario, deberá solicitarse a la Dirección General competente en materia de Vías Pecuarias, quien estudiará la inexcusabilidad de ubicar la estructura en dominio público pecuario. La Dirección General resolverá y notificará el otorgamiento o la denegación de la autorización para la instalación.

-Se deberán llevar a cabo todas las condiciones y recomendaciones expuestas por MadriLeña Red de Gas en su informe de 16 de febrero de 2023, que, como parte integrante de la documentación, ha sido remitido a esta Área de Análisis Ambiental.

-Según pone de manifiesto en su informe, -recibido junto con la documentación-, de 23 de febrero de 2023 el Secretario General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación Audiovisual, deberán corregirse una serie de errores detectados para adecuarse a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

-Se deberán llevar a cabo todas las condiciones y recomendaciones expuestas en el escrito de 15 de marzo de 2023 de i-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U. remitido a esta Área de Análisis Ambiental como parte integrante de la documentación.

-De acuerdo con el informe remitido por el Ayuntamiento de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, con motivo de la tramitación del Plan Parcial del S-119, se deberá presentar un estudio de tráfico más detallado con el análisis del impacto, mediante el cálculo de niveles de servicio, en el viario estatal circundante, conforme a lo que dispone el art.39.9 de la Ley de Carreteras.

-De acuerdo con el informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural de 21 de abril de 2023 remitido a esta Área de Análisis Ambiental como parte integrante de la documentación, se recuerda que en el caso de que se identifiquen bienes susceptibles de acogerse a la protección prevista por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, deberá comunicarse el hecho a la Dirección General de Patrimonio Cultural, con el objeto de garantizar su protección y cautela.

Por otro lado, si en el desarrollo del ámbito se produjera la aparición casual de restos arqueológicos y/o paleontológicos en el ámbito del sector 119, será de aplicación lo previsto en el artículo 61.4 de la misma Ley.

-De acuerdo con el informe del Ministerio de Defensa de 28 de abril de 2023 remitido a esta Área de Análisis Ambiental como parte integrante de la documentación, el Plan General de Ordenación Urbana del Ayuntamiento de Alcalá de Henares deberá incorporar entre sus planos normativos los planos de las Servidumbres Aeronáuticas de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz (Madrid), debiendo dejar constancia expresa de dicha normativa en su documentación.

Por otra parte la ejecución de cualquier construcción, instalación, medios necesarios para la construcción o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (DIGENIN), circunstancia que debe recogerse en los documentos de planeamiento urbanístico.

Será necesaria la autorización previa del Ministerio de Defensa para la realización de cualquier tipo de obras, trabajos, instalaciones o actividades en el interior de la parte del sector 119 que se ve afectada por la Zona Próxima de Seguridad de la Base Aérea de Torrejón.



-A la vista del informe de 12 de junio de 2023 de la Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, se señala lo siguiente:

No se ha tenido en cuenta el riesgo por incendio forestal, clasificado entre alto y muy alto en el sector, por lo que deberán tenerse en cuenta las medidas preventivas recogidas en el Anexo 2 del Decreto 59/2017, de 6 de junio, por el que se aprueba el Plan de Protección Civil de emergencias por incendios forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA).

-Según el informe del Área de Planificación y Gestión de Residuos de 30 de junio de 2023, se deberán completar las condiciones establecidas en la Ficha urbanística del Sector y en los documentos normativos, indicando que el contenido mínimo de la caracterización analítica mencionada en estos documentos, será el establecido en el apartado 3.2 del documento de Directrices para los Estudios de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico que se corresponde con la denominada Fase II.

La inclusión del Estudio de caracterización analítica se impondrá como condición para el documento de aprobación inicial del Plan Parcial que lo desarrolle y deberá ser informado por el Área de Planificación y Gestión de Residuos. Su objetivo será constatar la ausencia de contaminación en el ámbito y la obtención de un blanco ambiental de la situación preoperacional que pueda ser empleado como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro.

Además, y dado que podrían implantarse actividades potencialmente contaminantes en el sector, en el articulado del documento normativo deberá incluirse el siguiente texto: *en el caso de las instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.*

Finalmente, si durante los trabajos de obra se detectase la existencia de residuos, se tendrá en cuenta que con el fin de asegurar su carácter y tipología se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados, llevándose a cabo su gestión de acuerdo con los criterios fijados en la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, lo que se acreditará mediante la documentación exigida en dicha norma y en sus disposiciones de desarrollo.

-Según el informe del Área de Sanidad Ambiental de 7 de julio de 2023, durante la elaboración del planeamiento de detalle, se recomienda que en la normativa urbanística de los futuros emplazamientos se regulen los contenidos de las actuaciones sobre la edificación, los espacios libres... de manera que doten de un carácter integral a la intervención y no se sobredimensione la presencia de diversas instalaciones de un mismo sector en un territorio.

Sería una herramienta oportuna la aplicabilidad del mapa de la vulnerabilidad en salud en la Comunidad de Madrid, Dirección General de Salud Pública.

Respecto al capítulo de la documentación sobre la Planificación Concurrente, desde la perspectiva de salud pública, además del "Mapa de la vulnerabilidad" reflejado en la documentación, se estima fundamental alinear el presente Plan con el Plan Estratégico de Salud y Medio Ambiente (PESMA), destinado a proteger a la población de los riesgos medioambientales, especialmente a la población más vulnerable.

En relación a equipos de refrigeración, fuentes ornamentales, fuentes transitables con o sin recirculación y sistemas de riego por aspersión en el medio urbano... previstas en el desarrollo del Plan, su diseño, control y mantenimiento deberá realizarse conforme al Real Decreto 487/2022, de 21 de junio, por el que se establecen los requisitos sanitarios para la prevención y el control de la legionelosis.



Respecto a la red de distribución de agua de abastecimiento humano, los materiales, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias, deberán cumplir con el Real Decreto 3/2023, de 10 de enero, por el que se establecen los criterios técnico-sanitarios de la calidad del agua de consumo, su control y suministro.

-De acuerdo con el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo de 14 de julio de 2023, en la puesta en práctica de cualquier actuación que surja como consecuencia de la Modificación Puntual planteada, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico:

Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de la Confederación Hidrográfica del Tajo y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.

La red de colectores deberá ser separativa, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizará a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico.

Si, por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y en su caso imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.

Todos aquellos vertidos de aguas residuales que se produzcan debidos las posibles actividades que se generen, deberán contar con la preceptiva autorización, de acuerdo con la vigente Legislación de Aguas, y en particular con el artículo 245 y siguientes del RDPH.

Si el vertido se realizara a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y, finalmente, dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico.

Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas.

Para los vertidos de aguas pluviales, debe ser solicitada previamente en la Confederación Hidrográfica del Tajo la correspondiente autorización de vertidos.

En los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberán adoptar medidas para la no afección a los cauces existentes, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar, así como en cuanto a la protección de las márgenes del cauce frente a erosiones localizadas.

Para el vertido de pluviales al cauce, debe ser solicitada previamente en la Confederación Hidrográfica del Tajo la correspondiente autorización de vertidos.



Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.

En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas.

Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un “punto verde” en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

- El Área de Evaluación Ambiental en su informe, recibido el 7 de septiembre de 2023, pone de manifiesto que el proyecto se incluye en el epígrafe a) del Grupo 7 del Anexo II “Proyectos de urbanizaciones de polígonos industriales”, por lo que de acuerdo con lo establecido en su artículo 7.2 a) requerirá la tramitación de una evaluación de impacto ambiental simplificada. Por otra parte, la empresa Química Sintética S.A. es una instalación incluida en el ámbito de aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación, que cuenta con autorización ambiental integrada por lo que, para el traslado de la misma, habrán de cumplirse las determinaciones establecidas en dicha norma y tramitarse la correspondiente Autorización.

-De acuerdo con el informe de la Dirección General de Urbanismo de 27 de diciembre de 2023, aunque en algunas partes de la Memoria informativa aparece implícito, se considera que debería ser motivo de justificación la ausencia de necesidad de Suelo No Urbanizable con destino a cultivos agrícolas o, al menos, que la detracción de este suelo para estos fines, no perjudica los intereses de este sector en el municipio de Alcalá de Henares.

Además, toda vez que el Plan Parcial que desarrolle el Sector S119 deberá establecer las condiciones específicas de la ordenanza de aplicación del uso pormenorizado Industrial Exento, y dado el emplazamiento en el entorno de zonas LIC/ZEC y ZEPA, se estima necesario que el documento (al menos en el Documento Ambiental Estratégico) incluya un análisis sobre la compatibilidad de las molestias e impactos ambientales a que se refiere el artículo 5.5.5 de las NNUU del PG incluyendo, para el emplazamiento del nuevo S119; la validación de los niveles máximos permitidos en los epígrafes siguientes al artículo señalado o, de lo contrario, incluir en la ficha de condiciones particulares del sector los límites que se consideren oportunos.

Dado que la ficha del PG indica que se trata de una industria contaminante, se considera que se debe profundizar en la descripción de los aspectos contaminantes que actualmente están generando un impacto negativo en su ubicación actual y, cuántos de ellos se mantendrán en su futura reubicación.

Este informe señala también que, si bien la ficha del sector incluye un apartado con las afecciones al mismo, no incluye las afecciones del Aeropuerto Adolfo Suarez Madrid-Barajas y la afección de los terrenos forestales.

También puntualiza que no se indica que el PG se ve afectado por la incorporación al PG de la Memoria de Ordenación, la ficha del sector S119 y las NNUU de la MPG ni en la memoria de ordenación ni en el Resumen ejecutivo.

-De acuerdo con los informes de la Dirección General de Aviación Civil de 6 de septiembre de 2023 y de 15 de marzo de 2024 (informe preceptivo y vinculante dirigido al Ayuntamiento) se señala lo siguiente:



El planeamiento urbanístico debe incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas debiendo dejar constancia expresa en la normativa de su documentación que el ámbito de estudio se encuentra incluido en las zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid Barajas que afectan a dicho ámbito determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción o instalación, plantaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos o móviles, así como el gálibo de las infraestructuras viarias.

Además se recuerda que, cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), en coordinación con el órgano competente del Ministerio de Defensa.

-De acuerdo con el informe del Canal de Isabel II de fecha 28 de febrero de 2024, como Ente Gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en este ámbito, se hace constar:

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.

El Sistema actual de Depuración “Alcalá Este-Alcalá Oeste” no tiene capacidad suficiente para tratar el incremento del caudal de vertido de aguas residuales provenientes del nuevo Sector S-119 “La Condesa”, debido a la entrada de agua limpia en el Colector que discurre paralelamente al Arroyo Camarmilla, que incrementa notablemente el caudal de entrada en la EDAR Alcalá Oeste, superando el caudal máximo admisible en dicha instalación.

Por tanto y con objeto de garantizar el saneamiento del futuro Sector S-119 “La Condesa”, será necesario acometer las obras necesarias para reducir o eliminar la entrada de agua no residual en el citado Colector hasta su conexión con el emisario de interconexión de las EDAR Alcalá Este y Alcalá Oeste.

Las licencias de edificación del Sector S-119 “La Condesa” deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de la reducción del caudal infiltrado y las licencias de primera ocupación o primera actividad al correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A., M.P. de la puesta en servicio de las obras anteriores.

No obstante, en el caso de que el traslado de las instalaciones de la empresa Química Sintética S.A. se realice antes del inicio de las obras de la reducción del caudal infiltrado, podría estudiarse la incorporación de exclusivamente los vertidos de la empresa Química Sintética S.A. en la EDAR Oeste, para lo cual y previamente a la puesta en funcionamiento de las nuevas instalaciones de esta empresa dentro del Sector S-119 “La Condesa”, este sector deberá consultar a Canal de Isabel II, S.A., M.P. si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por la empresa Química Sintética S.A., al quitarlos de la EDAR Este.

Respecto a la red de saneamiento y su conexión:

De acuerdo con la documentación remitida, la red de saneamiento interior propuesta para el nuevo Sector S-119 es de tipo separativa. En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas residuales del ámbito. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de saneamiento de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se



dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas residuales y otra para pluviales.

Según la documentación recibida, las aguas residuales se incorporarían a la red unitaria existente en el Polígono 42 A-Sur, al este del ámbito de actuación siendo conducidas hacia el sur hasta la EDAR Alcalá Oeste para su depuración. Debido a las entradas de agua limpia que se producen actualmente en el Colector paralelo al Arroyo Camarmilla, la incorporación de las aguas residuales provenientes del nuevo Sector S-119 “La Condesa” deberá realizarse a una red que no sea tributaria del Colector del Arroyo Camarmilla.

Al ser la red de saneamiento 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 saneamiento no resulte alterado negativamente por la incorporación del incremento del vertido generado por el nuevo Sector S-119 “La Condesa”.

Igualmente, no deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, Colector Oeste margen derecha del Arroyo Camarmilla y Emisario de interconexión entre depuradoras, un caudal de aguas residuales diluido con las primeras aguas de lluvia superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por el ámbito de la actuación ni en las conexiones de los ámbitos a las redes municipales.

Así mismo, se deberán implantar Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) y/o tanques de laminación, que reduzcan/laminen la incorporación en la red de saneamiento de las aguas de lluvia. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior de la actuación. En cuanto a la gestión de los SUDS, se debe indicar que ésta no será competencia de Canal de Isabel II, S.A., M.P.

Además, en el proyecto de urbanización del sector, se tendrá que garantizar que las aguas de escorrentía exteriores al ámbito de la actuación, y que discurran por vaguadas que hayan sido obstruidas por las obras de urbanización, no se incorporen a la red general de saneamiento por el que circulen aguas residuales.

Por otro lado, se recuerda que cualquier conexión a Emisarios y Colectores de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II, S.A., M.P. requiere la tramitación del art. 8 del Decreto 170/1998.

Por último, hay que indicar que los vertidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento deben cumplir la Ley 10/93 de 26 de octubre sobre vertidos líquidos industriales al Sistema integral de saneamiento.

Respecto de los costes de las infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

Se informa en cuanto al deber del promotor del nuevo Sector S-119” La Condesa”, de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación.

La ejecución y cofinanciación de las infraestructuras hidráulicas generales de saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo del nuevo Sector S-119 “La Condesa”, se deberán definir y valorar en un Convenio para la Ejecución de Infraestructuras Hidráulicas, a suscribir entre el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A., M.P. El desarrollo del nuevo Sector S-119 “La Condesa” deberá condicionarse a la firma de este Convenio, donde se establecerán las infraestructuras hidráulicas generales necesarias, así como el coste total de las mismas y las cantidades económicas a repercutir a cada uno de los ámbitos que se incluyan en el mismo.

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 del nuevo Sector S-119 "La Condesa".

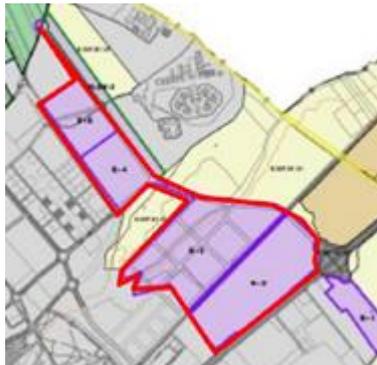
-Según el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal del día 7 de noviembre de 2024 Se considera que la alternativa propuesta por el promotor debe revisarse por los siguientes motivos:

Desde el punto de vista de la protección de la ZEC y la ZEPA

La alternativa con menor afección sobre estos espacios protegidos es la alternativa n.º 3. Esto mismo se pone de manifiesto en el estudio de afecciones a Red Natura 2000 que adjunta el promotor como anexo V del documento ambiental.

Las medidas que establece el promotor en el estudio de afecciones a Red Natura 2000 no consideran el impacto que sobre dichos espacios protegidos va a suponer la ampliación de la actual vía de acceso (avd. de Ajalvir) porque el promotor no considera esta circunstancia de forma explícita en la documentación remitida. Las actuales características de la misma y el uso industrial que se propone implantar son incompatibles, lo que dará lugar a la reforma y ampliación de la avd. de Ajalvir.

Por estas razones, se considera que las alternativas n.º 1 y la zona más occidental de la alternativa n.º 2 deben excluirse del desarrollo inmediato mientras en el municipio existan otras alternativas como es la alternativa n.º 3.



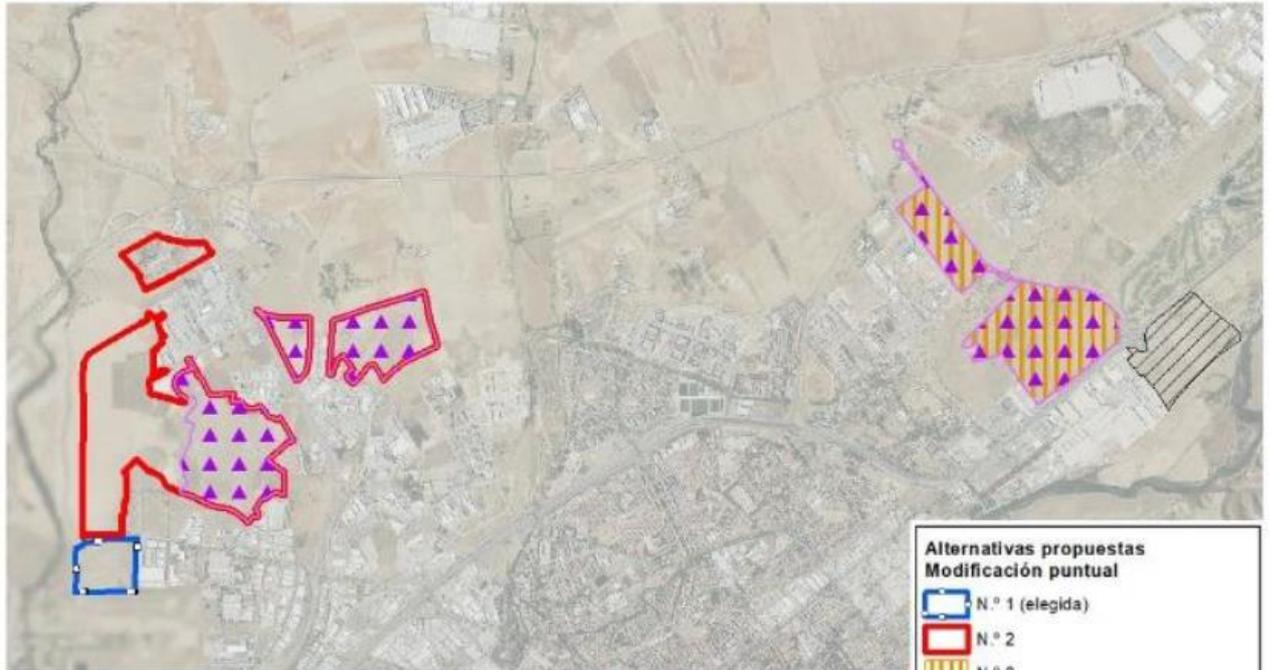
Alternativa 3

Desde el punto de vista de la protección del terreno forestal en régimen general

Se considera que los terrenos forestales presentes en la alternativa n.º 3 y en parte de la oriental de la alternativa n.º 2 se localizan en zonas más antropizadas, que deben corresponder con las primeras zonas que se ocupen por la modificación puntual para facilitar la conservación de los terrenos forestales presentes en el resto de alternativas estudiadas por el promotor.

Las zonas que se consideran zonas a desarrollar prioritariamente serían las siguientes:





Fuente: alternativas propuestas por el promotor. Elaboración propia.

Alternativas propuestas Modificación puntual	
	N.º 1 (elegida)
	N.º 2
	N.º 3
	N.º 4
	Primeras zonas a desarrollar



zonas a desarrollar prioritariamente

En caso de proseguir con la tramitación de la modificación puntual se establecen algunas condiciones que se aplicarán con independencia de la localización de la misma y que se atenderán como medidas para la protección de los valores naturales presentes en el territorio.

Las medidas de prevención, corrección y compensación que establezca el promotor se deben plasmar en los diferentes documentos que forman parte de la modificación puntual principalmente en la Normativa Urbanística, en la ficha del sector, en la memoria de ordenación, en los planos y en el informe ambiental estratégico. Así como, en los diferentes documentos que la desarrollen, incluidos los pliegos de prescripciones técnicas y en el presupuesto de inversión de los proyectos.

-Se deben describir todas las actuaciones necesarias para desarrollar la modificación puntual como es el caso de los accesos y las infraestructuras.

- Se potenciará una jardinería sostenible, erradicando las especies catalogadas como invasoras. Se evitará el uso de especies alóctonas, aunque no tengan la condición de invasoras, y se potenciará la utilización de especies adaptadas a las condiciones climáticas de la zona, evitando la utilización de glifosato u otros herbicidas en las labores de mantenimiento con el fin de evitar filtraciones en la ZEC.

- La pérdida de uso forestal se debe compensar. Para ello, los promotores deben presentar un proyecto indicando la ubicación, especies a introducir, labores de mantenimiento hasta asegurar la viabilidad de la reforestación. La reforestación se debe realizar entre los meses de otoño e invierno más próximos al inicio de las obras de urbanización. En la elección de las especies, arbóreas o arbustivas autóctonas, y en el marco de plantación y en la densidad se tendrán en cuenta los períodos de sequía más largos, clima más cálido y lluvias poco frecuentes, pero más intensas. Se repoblará



con mezcla de varias especies, representando las especies arbóreas al menos el 70 % del total, utilizando una distribución lo más natural posible. La especie preferente a emplear será la encina (*Quercus ilex* subsp. *ballota*). El presupuesto de ejecutar y mantener la reforestación debe formar parte del presupuesto total de la obra como un capítulo propio.

Igualmente, se deberá tener en cuenta el informe emitido por la Dirección General de referencia 10/014495.9/22 al avance de la revisión del plan general que presentó el promotor en el año 2020 en todo aquello sea de aplicación a la modificación puntual.

6.1 Fases de información y consultas

Conforme a lo dispuesto en los artículos 21 y 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, el promotor elaborará la versión inicial de la Modificación puntual teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico y someterá dicha versión inicial, acompañado del estudio ambiental estratégico, a información pública previo anuncio en el BOCM y, en su caso, en su sede electrónica. La información pública será, como mínimo, de cuarenta y cinco días hábiles. El promotor elaborará, junto con la documentación arriba citada, un resumen no técnico del estudio ambiental estratégico que será sometido también al trámite de información pública.

Se adoptarán las medidas necesarias para garantizar que la documentación que debe someterse a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

Simultáneamente al trámite de información pública, el Ayuntamiento someterá la versión inicial de la modificación puntual, acompañado del estudio ambiental estratégico, a consulta de las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas siendo estas al menos aquellas consultadas en la presente fase. Esta consulta se podrá realizar por medios convencionales, electrónicos o cualesquiera otros, siempre que se acredite la realización de la consulta, concediendo al menos el plazo de treinta días hábiles.

En consecuencia, el listado mínimo de Administraciones públicas afectadas y público interesado a consultar por el promotor, es el siguiente:

- Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Dirección General de Urbanismo.
- Dirección General de Aviación Civil
- Área de Sanidad Ambiental
- Dirección General de Emergencias
- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación
- Área de Evaluación Ambiental
- Área de Planificación y Gestión de Residuos
- Canal de Isabel II
- Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal
- Área de Vías Pecuarias
- Ministerio de Defensa
- Dirección General de Patrimonio Cultural
- Dirección General de Telecomunicaciones de la Comunidad de Madrid
- I-DE, Redes Eléctricas Inteligentes, S.A.U
- Madrileña Red de Gas



El resultado de las consultas y los efectos que deba provocar en el instrumento de planeamiento se remitirá a esta Dirección General formando parte del documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental.

6.2 Análisis técnico del expediente

El ayuntamiento, tomando en consideración las alegaciones formuladas en los trámites de información pública y de consultas, modificará, de ser preciso, el estudio ambiental estratégico, y elaborará la propuesta final de Plan.

El Ayuntamiento remitirá a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, a los efectos de emisión de la declaración ambiental estratégica, la documentación justificativa de la realización de las consultas, así como el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- Propuesta final de la modificación puntual
- Estudio ambiental estratégico
- El resultado de la información pública y de las consultas, así como su consideración (copia de los escritos recibidos)
- Un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final de la modificación puntual de los aspectos medioambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, de las consultas realizadas y de cómo éstas se han tomado en consideración

En ese momento, el órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente, y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan o programa en el medio ambiente y, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formulará la declaración ambiental estratégica, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del expediente completo. La declaración ambiental estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan que finalmente se apruebe.

Madrid, a fecha de firma

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
La directora general de
Transición Energética y
Economía Circular

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

