



**ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO, DE 8 DE MARZO DE 2023, POR EL QUE SE EMITE EL INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES.**

Con fecha de 17 de septiembre de 2020, el Ayuntamiento de Alcalá de Henares presentó la solicitud para la emisión del correspondiente Informe de Impacto Territorial del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

El artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, establece que el procedimiento de aprobación de los avances de instrumentos de planeamiento general estará sujeto, entre otros trámites, a la emisión por el Consejo de Gobierno de un Informe de Impacto Territorial de carácter preceptivo y vinculante, a propuesta del Consejero competente en materia de ordenación del territorio.

El Informe de Impacto Territorial analiza la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.

Con fecha de 9 de junio de 2022, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética emitió el correspondiente documento de alcance del estudio ambiental estratégico, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, que se corresponde con el informe previo de análisis ambiental, conforme con lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. Asimismo, la Dirección General de Urbanismo, con fecha 23 de febrero de 2023, ha elaborado la propuesta de informe de impacto territorial.

En la citada propuesta de informe se concluye que, examinada la documentación remitida por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, así como las determinaciones recogidas en el informe previo de análisis ambiental y en los informes sectoriales que le acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados, la propuesta resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, el Consejo de Gobierno, previa deliberación, en su reunión del día 8 de marzo de 2023,

**ACUERDA**

**PRIMERO.-** Emitir el informe de impacto territorial, cuyo texto se inserta a continuación, para su incorporación al documento del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**SEGUNDO.-** Dar traslado al Ayuntamiento de Alcalá de Henares del presente Acuerdo, a los efectos de lo señalado en el apartado 4 "in fine" del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1019418258647396337005



**TERCERO.-** El documento del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares deberá adaptarse a las consideraciones señaladas en el informe de impacto territorial, de acuerdo con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Madrid, a 8 de marzo de 2023.

**LA CONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE,  
VIVIENDA Y AGRICULTURA,**

**LA PRESIDENTA  
DE LA COMUNIDAD DE MADRID,**



Paloma Martín Martín



Isabel Díaz Ayuso

**COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJO DE GOBIERNO**  
Reunión de 08 MAR 2023  
**APROBADO**  
EL VICECONSEJERO DE ASUNTOS JURÍDICOS Y  
SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO DE GOBIERNO

Fabio Pascua Mateo



# INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**



**ÍNDICE:**

- <i>Ficha resumen</i> .....	2
- <i>Legislación aplicable</i> .....	4
- <i>Antecedentes</i> .....	9
- <i>Informe</i> .....	10
0.- <i>Encuadre Territorial y Estructura Urbana</i> .....	10
0.1.- <i>Espacios Protegidos y Afecciones Ambientales y al Patrimonio</i> .....	14
0.2.- <i>Evolución histórica de la estructura urbana</i> .....	21
1.- <i>Planeamiento vigente</i> .....	24
1.1.- <i>Capacidad actual del planeamiento vigente</i> .....	27
1.1.1.- <i>Capacidad del Suelo Residencial</i> .....	27
1.1.2.- <i>Capacidad del Suelo para Actividad Económica</i> .....	29
2.- <i>Propuesta del Avance</i> .....	30
2.1.- <i>Contenido del documento de Avance sobre el que se realiza el presente informe</i> .....	30
2.2.- <i>Objetivos generales del Avance de la Revisión del PGOU</i> .....	31
2.3.- <i>Alternativas Propuestas</i> .....	33
2.3.1.- <i>Selección de Alternativas</i> .....	35
2.4.- <i>Descripción de la Alternativa Seleccionada</i> .....	36
2.4.1.- <i>Clasificación y categorías del suelo</i> .....	37
2.4.2.- <i>Suelo Urbano</i> .....	38
2.4.3.- <i>Suelo Urbanizable</i> .....	40
2.4.4.- <i>Suelo No Urbanizable de Protección</i> .....	41
2.4.5.- <i>Propuesta de crecimiento: Afecciones Red Natura 2000</i> .....	41
3.- <i>Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico</i> .....	46
3.1.- <i>Informes sectoriales incluidos en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico</i> .....	46
4.- <i>Análisis del territorio, evolución y capacidad de acogida</i> .....	59
4.1.- <i>Datos demográficos</i> .....	59
4.2.- <i>Evolución del Parque Inmobiliario</i> .....	60
4.3.- <i>Comparativa del crecimiento de población y vivienda</i> .....	62
5.- <i>Elementos fundamentales de Impacto Territorial del Avance</i> .....	65
5.1.- <i>Datos demográficos: necesidades y demanda de vivienda</i> .....	66
5.2.- <i>Datos económicos: necesidades y demanda de nuevos suelos para actividad económica</i> .....	68
5.3.- <i>Impacto del Avance</i> .....	69
6.- <i>Conclusión</i> .....	74
<b>ANEXOS</b> .....	<b>76</b>

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**

## FICHA RESUMEN PROPUESTA DE INFORME DE IMPACTO TERRITORIAL DEL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE ALCALÁ DE HENARES

### ■ Planeamiento vigente y propuesta:

- El municipio de Alcalá de Henares se rige urbanísticamente a través del PGOU aprobado por Orden de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, de fecha 9 de julio de 1991 y se publica en el BOCM de fecha 19 de julio de 1991 así como en el BOE con fecha 14 de agosto de 1991. Posteriormente se aprueba la corrección de errores materiales detectados y se publica dicho acuerdo en el BOCM de fecha 5 de mayo de 1994.
- El Avance señala que en la actualidad existe suelo sobre el que levantar unas 14.000 nuevas viviendas y que, con estas cifras como referencia, puede decirse que existe suelo residencial clasificado para responder a la demanda de los próximos 20 años. En cuanto al suelo para actividades económicas, se afirma que los suelos actualmente calificados que podrían acoger estas nuevas actividades (suelo urbano consolidado o no y suelo urbanizable en muy distintos grados de desarrollo) ocupan una superficie en torno a las 130 hectáreas.
- La alternativa elegida por el Avance clasifica el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable de protección, no clasificando suelo urbanizable no sectorizado. La propuesta elegida, en líneas generales, puede resumirse en:
  - No se clasifican nuevos suelos para desarrollos residenciales.
  - El Avance clasifica como suelo urbanizable sectorizado aproximadamente 462 hectáreas, de las que casi 359 hectáreas son nuevos sectores de suelo para actividades económicas. De ellos, 260 hectáreas se sitúan en la ZEC de las Cuencas de los Ríos Jarama y Henares, asimismo ZEPA de las Estepas Cerealistas de los Ríos Jarama y Henares.
  - Se plantean sobre la Zona de Especial Conservación (ZEC) de las Cuencas de los Ríos Jarama y Henares, coincidente con la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de las Estepas Cerealistas de los Ríos Jarama y Henares, los ámbitos de Suelos Urbanizable Sectorizado S-7, S-8, S-9, S-11, S-12, S-13, S-15 y S-16; los Suelos Urbanos No Consolidados UE-11, UE- 12 y UE-13; los Ámbitos de Actuación de Suelos Urbanos Consolidados AI-10; y las Redes Generales RG-ZV-1 y RG-ZV-2, todos ellos sobre C o de uso general del Plan de Gestión. Sobre terrenos considerados como Zona A o de conservación prioritaria del ZEC se encuentra, asimismo, el ámbito AI-12 y la UE-14\*.

### ■ Evolución de la población y la vivienda: capacidad residual y necesidades:

- La población empadronada en 1985 (un año antes de la aprobación de las NN.SS. antes reseñadas) ascendía a 148.983 habitantes, cifra que alcanzaba los 159.355 en 1991, año de aprobación del Plan General vigente. Esta cifra se incrementa hasta los 172.418 habitantes en 2001 y los 203.686 en 2011, para posteriormente disminuir hasta los 195.982 habitantes en 2021, último año con datos de la serie. Así, y con los datos disponibles, la población de Alcalá de Henares ha pasado de los 148.983 habitantes de 1985 hasta los 195.982 de 2021, lo que supone un incremento en torno al 32%.
- Entre 1985 y 1995 se han generado crecimientos anuales medios de unos 1.794 hab/año; entre 1996 y 2000, los crecimientos medios anuales son de unos 753 hab/año; entre 2001 y 2006 el crecimiento ha sido de aproximadamente 5.792 hab/año; entre 2007 y 2013 el incremento medio anual sería de 1.016 habitantes; y entre 2014 y 2021 se observa un descenso medio anual de aproximadamente de 684 hab/año.
- Los datos de los Censos de Población y Vivienda muestran que en 1986 el número de viviendas era de 51.720, incrementándose en 1991 (año de aprobación del Plan General vigente) hasta las 52.168. El número se incrementa hasta las 56.412 de 1996 para, a partir de ese año, sufrir un aumento muy elevado que llega hasta las 68.227 viviendas de 2001 y las 78.915 de 2011, últimos datos de Censo.
- Los datos del Catastro para los últimos 20 años, muestran como desde 2003 hasta 2022 el número de unidades residenciales de Alcalá de Henares se ha incrementado en 16.523 unidades, lo que representa aproximadamente un 26,3% de incremento para la totalidad del periodo mientras que el crecimiento medio interanual es del 1,38%. Por el contrario, los datos de población empadronada disponibles muestran como entre 2003 y 2021, la población se ha incrementado en 10.463 personas, lo que supone un 5,6% de incremento.
- Mientras que la vivienda ha crecido desde 2003 en torno al 26%, la población lo ha hecho en un 5,6% prácticamente durante el mismo periodo, lo que parece sustentar la idea de que una parte del crecimiento de la vivienda en los últimos años, ha supuesto un incremento en el número de viviendas vacías, ya que el porcentaje de viviendas secundarias es poco relevante en el municipio.



- Si se tienen en cuenta los datos proporcionados por el Avance (que señala la construcción de unas 400 viviendas año), las 14.127 viviendas vacantes existentes se desarrollarían en 35 años, horizonte temporal muy alejado de los 20 años que se proponen en el Avance. De este modo, incluso teniendo en cuenta una dinámica económica muy expansiva para los próximos 20 años, existiría una diferencia notable entre las expectativas de crecimiento y la capacidad residencial vacante existente, que es muy superior al previsible crecimiento de la población.
- Por otra parte, y dado que la actual capacidad vacante residencial es suficiente para absorber los posibles crecimientos que puedan generarse en los próximos 20 años, podrían incorporarse al suelo disponible para actividades económicas los polígonos residenciales y mixtos que el propio documento de Avance indica que serían susceptibles de recualificación.
- El Avance debería analizar y evaluar claramente la disponibilidad actual de suelo para la implantación de actividades económicas, tal y como el mismo documento señala, antes de proponer el desarrollo de nuevos sectores urbanizables que, en buena parte, se localizarían en terrenos incluidos en la Red Natura 2000.
- La clasificación de nuevos suelos urbanizables que den respuesta a las previsiones de nuevos crecimientos para el desarrollo de actividades económicas propuestas por el Plan, deben estar claramente justificados y basados en datos actualizados, planteándose en su caso, la reducción del suelo urbanizable sectorizado, en base a la disponibilidad actual de suelo que permita acoger este tipo de actividades, así como a los importantes impactos que sobre la Red Natura 2000 se recogen en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico/Informe Previó de Análisis Ambiental.

#### ■ Resumen de conclusiones:

- Debe realizarse un estudio exhaustivo y actualizado de la capacidad vacante de suelo para actividad económica del municipio, y tener en cuenta sus conclusiones para determinar de forma adecuada las necesidades de nuevos suelos para este tipo de usos y, por lo tanto, la clasificación del suelo urbanizable. En la misma línea argumental, deberá justificarse la necesidad de clasificación de cada uno de los sectores del suelo urbanizable, así como su dimensionamiento en base a las necesidades detectadas en las dinámicas territoriales y económicas que puedan tener lugar en el municipio.
- En cuanto a la justificación de la inclusión de cada tipo de suelo a su categoría, se deberá justificar, por un lado, los cambios de clasificación con respecto al planeamiento vigente, así como la clasificación por parte del Avance del Suelo Urbano y Urbanizable, su inclusión de cada tipo de suelo a su categoría, así como sus parámetros urbanísticos. Igualmente se deberá justificar que los suelos asignados a las categorías del suelo urbano cumplen con las características definidas en la LSCM.
- En cuanto al suelo urbanizable, deberá analizarse su afección ambiental y territorial, en consonancia con el Documento de Alcance.
- Debe, asimismo, analizarse y evaluarse las consecuencias que los desarrollos residenciales y para actividades económicas tendrán sobre la movilidad y las medidas a adoptar al respecto, tal y como se señala en el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana.
- Se deberán proteger los terrenos arbolados existentes en los sectores de suelo urbano consolidado y no consolidado atendiendo las determinaciones que se señalan en el Documento de Alcance, así como cumplir las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
- La ubicación actual de la EDAR "El Espinillo", la cual colinda con zonas residenciales del término municipal de Torrejón de Ardoz, no cuenta con la justificación adecuada. Por lo tanto, la nueva ubicación que se proponga para la EDAR deberá justificar la solución adoptada, y garantizar que no se generan molestias y ruidos a las zonas residenciales cercanas.
- El PGOU de Alcalá de Henares, con carácter previo a su aprobación inicial, deberá adaptarse al régimen jurídico establecido en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.



**Nº Expediente RGE:** 10/383087.9/20 – 10/067865.4/22

**Fecha de Entrada:** 17/09/2020 – 09/06/2022

**Reur:** 96906 - 97005

**ASUNTO:**

Informe de Impacto Territorial del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

**REMITENTE:**

Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

**TRAMITACIÓN:**

- |  |            |
|--|------------|
| • Información Pública Avance:  | 03/09/2020 |
| • Solicitud de Informe de Impacto Territorial:   | 17/09/2020 |
| • Remisión a la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad:                                    | 15/10/2020 |
| • Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica  | 15/10/2020 |
| • Emisión Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico (Informe Previo de Análisis Ambiental): | 09/06/2022 |

**LEGISLACIÓN APLICABLE:**

La reciente Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid modifica de forma sustancial la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El punto primero de la disposición final octava de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, establece:

*“La presente Ley entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el boletín oficial de la comunidad de Madrid.”*

La Ley 11/2022, de 21 de diciembre, se publicó íntegramente en el B.O.C.M nº 304 el 22 de diciembre de 2022, por lo que en virtud de la citada disposición final octava entró en vigor el 23 de diciembre de 2022 y, por consiguiente, su contenido normativo es de aplicación al presente procedimiento.

En el ámbito sustancial que nos ocupa, derivado del procedimiento de formación y avances de planeamiento urbanístico establecido en el art. 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en su redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, el Informe de Impacto Territorial:

*“(…) analizará la incidencia del Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, los sistemas generales, la movilidad, el transporte y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid”.*

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**



En cualquier caso, esta nueva redacción es análoga a la que operaba con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre.

De forma similar, el procedimiento de aprobación de avances del planeamiento establecido en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, es análogo al ordenamiento jurídico anterior a la entrada en vigor de la citada Ley, siendo emitido finalmente el Informe de Impacto Territorial por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, según el artículo 56.3.3º de la Ley 9/2001, de 17 de julio, en la redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre.

Por lo tanto, el régimen jurídico de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, es de aplicación plena al caso que nos ocupa, sin perjuicio del régimen de derecho transitorio derivado de la disposición transitoria tercera de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, así como de la disposición transitoria tercera de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

En este sentido, la disposición transitoria tercera “*Conservación de instrumentos urbanísticos*” de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, establece que:

*“Aquellas modificaciones de instrumentos de planeamiento general no adaptados a esta Ley, que, a su entrada en vigor, estuvieran aprobadas inicialmente, continuarán la tramitación conforme a la legislación vigente en el momento de dicha aprobación inicial”.*

En una línea argumental similar, la disposición transitoria tercera de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid formaliza el régimen transitorio en materia de conservación de instrumentos urbanísticos, señalando:

*“1. Todos los Planes de Ordenación Urbanística y los proyectos técnicos para su ejecución material aprobados definitivamente al momento de entrada en vigor de la presente Ley mantendrán su vigencia, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias de la presente Ley.*

*2. Los proyectos de Planes Generales de Ordenación Urbana o de Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal así como sus modificaciones o revisiones, que en el momento de entrada en vigor de la presente Ley, habiendo cumplido los trámites exigidos por la legislación aplicable, estuvieran ya aprobados provisionalmente y estuvieran pendientes únicamente de su aprobación definitiva, podrán ser objeto de ésta conforme a la legislación a tenor de la cual fueron elaborados, siéndoles de aplicación, una vez aprobados, la regla del número anterior.*

*3. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a la entrada en vigor de la presente Ley estuvieran en trámite y contaran con la aprobación inicial, mantendrán su tramitación y se resolverán conforme a la legislación a tenor de la cual fueron elaborados.*

*4. Los proyectos de Planes de Ordenación Urbanística, o de modificación o revisión de los mismos, cuyo procedimiento de aprobación, estando en tramitación, no hubieran alcanzado al tiempo de entrada en vigor de la presente Ley el estado a que se refieren los números anteriores, solo podrán aprobarse definitivamente una vez adaptados en los términos del número siguiente.*

*5. No obstante lo dispuesto en los dos primeros números, los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal en ellos previstos deberán adaptarse a esta Ley en el plazo de dos años a contar desde su entrada en vigor. La adaptación podrá limitarse a la clasificación y, en su caso, calificación del suelo, determinación de los coeficientes de edificabilidad, aprovechamientos urbanísticos unitarios, usos globales y delimitación de áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores para el desarrollo urbanístico, así como fijación de los requisitos y condiciones de dicho desarrollo. Transcurridos los dos años, el Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo requerimiento al Ayuntamiento concediendo un nuevo e improrrogable plazo de dos meses para que adopte acuerdo de formulación del Plan General, podrá sustituir al Ayuntamiento para elaborar, tramitar y aprobar la adaptación, por cuenta de este último.*

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**





6. El procedimiento de adaptación de los instrumentos de planeamiento general conforme a las condiciones del apartado anterior, no requerirán de elaborar la fase de Avance establecida en el artículo 56<sup>1</sup>”

A este respecto y por aplicación analógica<sup>2</sup> —conforme al contenido del art. 4.1 del Código Civil— y con la finalidad de salvaguardar el principio de seguridad jurídica establecido en el artículo 9.3 de la Constitución española, se mantiene la tramitación y se resuelve el procedimiento de avance de planeamiento en curso conforme a la legislación a tenor de la cual fueron elaborados.

En cualquier caso y como ha quedado motivado en la argumentación precedente, los procedimientos administrativos en materia de elaboración de Informes de Impacto Territorial así como sus aspectos materiales, derivados de la entrada en vigor de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre y de la Ley 9/2001, de 17 de julio<sup>3</sup>, en el presente supuesto, son semejantes y se aprecia identidad de razón.

**Por lo tanto, y como cuestión preliminar derivado del régimen de derecho transitorio, el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, con carácter previo a su aprobación inicial, deberá adaptarse al régimen jurídico establecido en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre.**

Todo ello sin perjuicio de que se mantenga la tramitación y se resuelva el procedimiento de avance de planeamiento en curso, con carácter general, conforme a la legislación a tenor de la cual fue elaborado dado que, entre otros aspectos, la aprobación de los avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones Públicas que hayan intervenido en su elaboración.

En este sentido interpretativo, se posiciona tanto el Tribunal Supremo como el Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Y ello es debido a que la finalidad del Avance es puramente interna y preparatoria del planeamiento, tal y como ha señalado la Jurisprudencia, entre otras en la STS de 19 de febrero de 1992, la STS de 27 de marzo de 1996. En particular, la STSJ de Madrid de 19 de septiembre de 2006, la STSJ de Madrid de 8 de julio de 2007 señala que:

*“[...] los avances, en lo esencial, tienen como cometido trazar las líneas maestras del nuevo planeamiento para orientar su redacción sobre unas bases aceptadas de carácter principialista, luego, no puede exigirse su correspondencia con el documento de aprobación inicial, cuyo contenido, en orden a las determinaciones, es diferente, porque se trata de un proyecto de planeamiento y no de un documento de directrices. Por lo demás, la aprobación de los avances sólo tiene efectos administrativos internos, en orden a la preparación de la redacción (art. 115.3 del Reglamento de Planeamiento).”*

Más recientemente la STSJ Madrid de 14 de enero de 2021 señala:

*“Quinto. – [...] b) En segundo lugar que, como corresponde al propio concepto y fines de estos actos preparatorios los Avances carecen no ya solo de efecto normativo sino, incluso, de efectos vinculantes para la propia Administración que adopta el acuerdo aprobatorio, como se encarga de especificar el artículo 56.4 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, a cuyo tenor “ La aprobación de los Avances de planeamiento sólo tendrá efectos administrativos internos y en las relaciones entre las Administraciones públicas que hayan intervenido en su elaboración”. Como expone la STS de 19 de diciembre de 2016 (casación 576/2016), reproduciendo argumentación vertida en la previa STS de 27 de marzo de 1996 (rec. 5688/1991), con referencia a las similares previsiones que, en cuanto a los efectos de esta clase de actos preparatorios, se contienen en la normativa estatal, “ (...) no cabe duda que es un acto de puro trámite, que sólo sirve para ilustrar la voluntad administrativa del órgano urbanístico, y que puede plasmarse más tarde (o no plasmarse) en instrumentos de planeamiento que, llegados a su trámite definitivo, podrán, ahora sí, ser impugnados por los interesados. Así lo tiene reconocido la jurisprudencia de esta Sala, de la que es una muestra*

<sup>1</sup> El artículo cinco de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, introduce un nuevo apartado 6 en la disposición transitoria tercera de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

<sup>2</sup> No existe un régimen transitorio específico para el procedimiento que nos ocupa.

<sup>3</sup> En su redacción anterior a la entrada en vigor de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre.



*la sentencia de 19 de febrero de 1992 a cuyo tenor "la finalidad de los avances es puramente interna y preparatoria del planeamiento, y a diferencia de los planes no tiene carácter normativo, pudiendo el Ayuntamiento recoger el contenido del avance, en todo o en parte, o bien modificarlo" como, para los Planes Generales, previene el artículo 57.a) de la Ley 9/2001."*

Por otra parte, para la determinación de la clasificación del suelo se estará a lo establecido en los arts. 13, 14, 15 y 16 de la Ley 9/2001. En cuanto al contenido específico y documentación de un Plan General, se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la Ley 9/2001.

Las determinaciones mínimas contenidas en un Avance han de corresponder a las "*determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística*" definidas en los art. 35, 36, 37, 38 y 39 y siguientes de la misma Ley, ya que son las que "*definen el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro*", tal y como se definen en los arts. 36, 37, 38, 39 y 40.

Los expedientes de planeamiento general deben contener los documentos que exige el 43 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid. Todo ello, sin perjuicio del conjunto de documentos y determinaciones que sean exigibles por la legislación sectorial susceptible de aplicación.

El Plan General, por otra parte, ha de asegurar "*en el medio urbano la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y usos restantes... que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativa a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte*" (art. 3 de la Ley 9/2001), sobre todo relacionado con el propio entorno comarcal, lo cual requiere de unas determinaciones estructurantes a nivel numérico y gráfico adecuados que lo justifiquen.

Para las redes públicas, se tendrá en cuenta lo dispuesto en los arts. 36 de la citada Ley, que determina "*las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que se relacionan entre sí con la finalidad de dar un servicio integral*", procediendo a determinar los distintos sistemas y los estándares dimensionales mínimos exigibles y que han de detallarse en el planeamiento con carácter estructurante. Así mismo y de acuerdo con la modificación introducida por la Ley 9/2010, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público, en su artículo 12 que suprime el apartado 3 del artículo 91 de la Ley 9/2001 del suelo, no existe ya una determinación dimensional para los suelos de redes supramunicipales.

El documento de Avance, por otra parte, debe incluir, tal y como se señala en el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, "*un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*".

En cuanto al Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, se formula con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes, siendo de aplicación la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. El Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico tendrá la consideración de Informe Previo de Análisis Ambiental, conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid<sup>4</sup>.

Por otra parte, para la redacción de este informe se ha tenido en cuenta la documentación presentada en esta Consejería con fecha 17/09/2020 y número de registro de entrada 10/383087.9/20, que debe contener la documentación sometida a información pública y que ha de exponer un resumen ejecutivo expreso, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

<sup>4</sup> En aplicación del régimen jurídico transitorio establecido en la Ley 11/2022, de 10 de mayo, mediante el siguiente código seguro de verificación: 1019418258647396337005



que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de dicha alteración.

Dicha documentación se ha de corresponder con la que exige “la presente Ley para la aprobación inicial de cada clase de instrumento urbanístico<sup>5</sup>” (art.10 de la Ley 3/2007). Junto con esta documentación, se ha tenido en cuenta la información y documentación reproducida en el sistema de información urbanística de la Consejería GDUR - Gestión Documental de Urbanismo.

#### ANTECEDENTES:

El Pleno del Alcalá de Henares celebrado el día 21 de julio de 2020, adoptó acuerdo:

- *“Dejar sin efecto la tramitación del Avance de la Revisión del P. G. O. U., sometido a Información Pública por acuerdos plenarios de 13 de julio de 2001 y 20 de diciembre de 2005, en base al contenido de los informes técnico y jurídico emitidos con fecha 21 de enero de 2019 y 28 de enero de 2019.*
- *Someter al trámite de Información Pública el Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de esta ciudad, por plazo de sesenta días, insertándose anuncios en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en un periódico de los de mayor difusión, en el tablón de edictos municipal, así como en la página web de este Ayuntamiento, a efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos. 56 y 56 bis de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.*
- *Solicitar a los organismos y entidades públicas que se determine por los Servicios Técnicos Municipales la emisión de informes de carácter sectorial por razón de la posible afectación de los intereses públicos por ellos gestionados.*
- *Remitir a la Consejería competente en materia de medio ambiente, el expediente completo del Avance de la Revisión del P. G. O. U., una vez finalizado el trámite de Información Pública con las sugerencias presentadas durante dicho trámite y a efectos de emisión del oportuno Informe Ambiental Estratégico (documento de alcance ambiental estratégico) e Informe de Impacto Territorial, conforme con lo establecido en el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental”.*

La publicación del acuerdo de Pleno se realiza en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 214, jueves 3 de septiembre de 2020, con lo que se inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 56 y 56 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y el artículo 21 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

Con fecha 17 de septiembre de 2020 y número de registro 10/383087.9/20, el Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares solicita, a la Dirección General de Urbanismo, la emisión de Informe Ambiental Estratégico (documento de alcance ambiental estratégico) e Informe de Impacto Territorial, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley, 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Tras analizar el expediente, se comprueba que la documentación aportada cumple con los requisitos señalados en el punto 2 del artículo 56 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como con el artículo 18 de Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en cuanto a su evaluación ambiental estratégica y los artículos 22.4 y 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en relación con la inclusión de una memoria o informe de sostenibilidad económica.



Con número de registro de salida 10/432092.9/20 y fecha 15 de octubre de 2020, la Dirección General de Urbanismo, como órgano sustantivo, remite a la entonces Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático el Documento de Avance y Documento Inicial Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares para el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, tal y como se indica en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

En dicho escrito se hace notar que la publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del Acuerdo adoptado por el Pleno Municipal de 21 de julio de 2020, por el que se acordó someter durante un plazo de sesenta días a información pública el documento de Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares, se hizo con fecha de jueves, 3 de septiembre de 2020 (B.O.C.M. Núm. 214), de modo que en el momento de la remisión de la documentación a la entonces Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático, no se había formalizado dicho plazo de información pública.

El 11 de noviembre de 2020, y con número de referencia 10/079559.5/20, se comunica a la Subdirección General de Estudios Territoriales y Cartografía (Dirección General de Urbanismo) que, con fecha 15 de octubre de 2020, se inicia el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del Avance de la Revisión del Plan General de Alcalá de Henares.

En el mismo oficio se comunica la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del estudio ambiental estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Con fecha 30 de diciembre de 2020, y número de referencia 10/594673.9/20, tiene entrada oficio del Ayuntamiento de Alcalá por el que remite un CD con las alegaciones presentadas en el periodo de información pública.

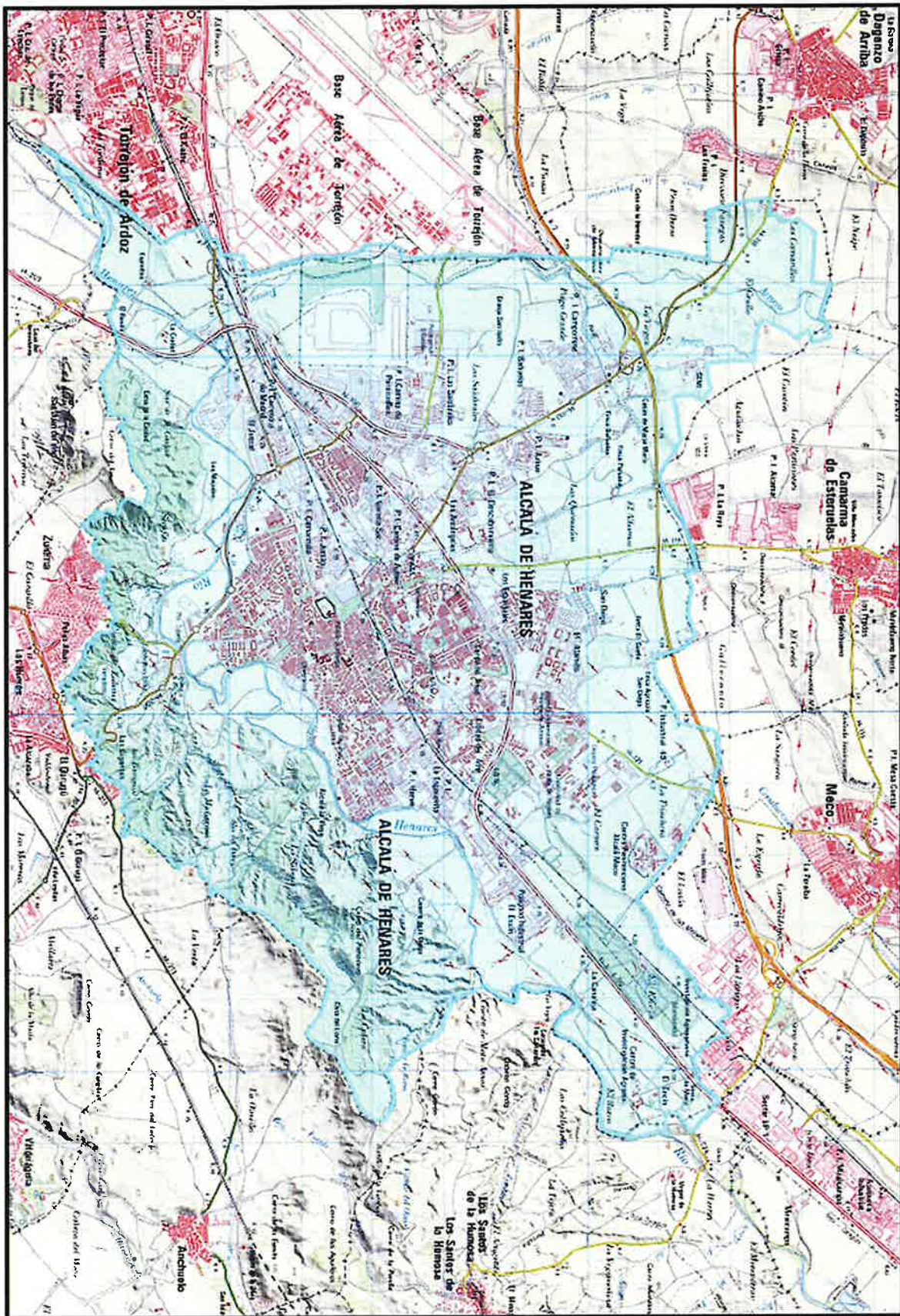
El 17 de febrero de 2021 la Subdirección General de Estudios Territoriales y Cartografía de la Dirección General de Urbanismo, remite al Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas el oficio mencionado junto con las alegaciones remitidas. Con fecha de 9 de junio de 2022, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética emite el correspondiente Documento de Alcance del Informe Ambiental Estratégico/Informe Previo de Análisis Ambiental del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares, de acuerdo con el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y según lo establecido en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

## INFORME:

### **0.- *Encuadre Territorial y Estructura Urbana.***

El municipio de Alcalá de Henares se localiza al este de la ciudad de Madrid a unos 33 kilómetros aproximadamente de la capital. Su término municipal linda con los de: Daganzo de Arriba, Camarma de Esteruelas y Meco por el norte; con Los Santos de la Humosa, Anchuelo y con el municipio Castellano Manchego de Azuqueca de Henares por el este; con el de Villalbilla, Torres de la Alameda y San Fernando de Henares por el sur; y con el de Torrejón de Ardoz por el oeste.





**Término municipal de Alcalá de Henares sobre base topográfica 1:35.000. Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Visor CartoMadrid. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid.**





**Término municipal de Alcalá de Henares sobre ortofotografía de 2021.** Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Visor CartoMadrid. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

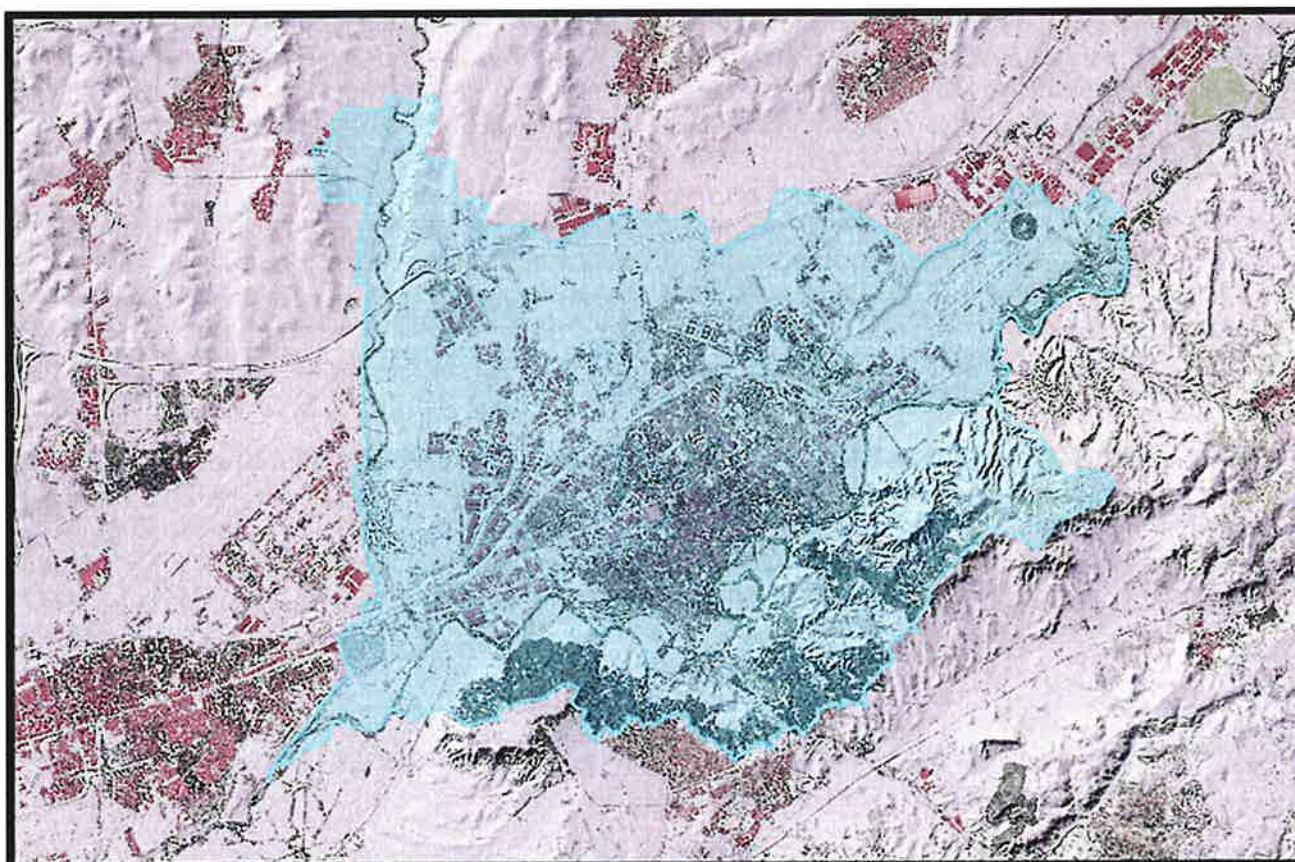
Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**



Por otro lado, el desarrollo urbano de esta parte del Corredor del Henares ha supuesto que numerosas infraestructuras atraviesen el término municipal de oeste a este, siendo la R-2 y la A-2 (tanto la circunvalación actual como el antiguo trazado que atraviesa el casco urbano) las principales y sobre las que se ha apoyado históricamente el crecimiento urbanístico del municipio junto con la línea ferroviaria de cercanías que discurre desde Cercedilla (pasando por Madrid) hasta Guadalajara (Líneas C-8 y C-2). Las carreteras M-100, M-119, M-121 y la M-300 discurren, principalmente, en sentido norte-sur y, al igual que la R-2 y A-2, vertebran diversos desarrollos urbanos del municipio.

Con una extensión de aproximadamente 88 km<sup>2</sup>, presenta una altitud media de 587 metros y su término municipal se estructura en torno al río Henares, el río Torote y los relieves que se elevan desde el Henares hasta los páramos de la Humosa, en donde se localizan las mayores altitudes del municipio, con los 861 m s. n. m del Cerro de las Pedrizas del extremo más oriental del municipio. Por el contrario, la menor altitud se encuentra junto al río Henares y la mayor parte del casco urbano, con unos 600 m s. n. m. que, progresivamente, se elevan hacia las campiñas cerealistas del norte del término municipal llegando hasta los 675 m s. n. m. junto al río Torote.



**Término municipal de Alcalá de Henares sobre Mapa Lidar (nubes de puntos sobre elevación absoluta) que muestra las elevaciones del terreno, zonas urbanas e infraestructuras.**

*Fte. Elaboración propia partir de los datos del Visor CartoMadrid. IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid.*

Desde el punto de vista ambiental, el municipio de Alcalá de Henares Madrid queda determinado por una estructura topográfica eminentemente llana, encuadrándose en la Depresión del Tajo y dentro de los denominados como relieves de transición de cuenca, que vienen definidos por elementos geomorfológicos como vertientes-glacis e interfluvios y vertientes.

En cualquier caso, el valle del Henares explica el paisaje del municipio, ya que, en este sector del valle, su principal característica es su anchura y disimetría, con una margen derecha suave y ondulada en la que predominan las campiñas en los citados relieves de transición de cuenca, mientras que la margen izquierda es abrupta. De esta forma, el paisaje del término municipal, se expresa en el sector que discurre al norte del río Henares, mediante una topografía poco resaltada y un paisaje altamente transformado. Sin embargo, aún pueden observarse cultivos



de regadío en las proximidades del río, mientras que algunos cultivos de secano aún se mantienen en la parte más septentrional del término municipal.

En este paisaje tan transformado, aún se mantienen pequeñas manchas de vegetación natural de encinares y coscojares en la zona de los cerros al sur del río. Sin embargo, la gran presión urbana del Corredor del Henares, ha propiciado un paisaje muy transformado y fragmentado, incrementándose las zonas degradadas y abandonadas de actividad agrícola, con un aumento progresivo de los eriales.

#### 0.1.- Espacios Protegidos y Afecciones Ambientales y al Patrimonio.

A pesar de que buena parte del paisaje del término municipal de Alcalá de Henares se encuentra altamente antropizado, tanto la parte más septentrional del término municipal como la vega del río Henares, incorpora elementos de notable interés ambiental. De este modo, el desarrollo urbano del municipio se encuentra afectado por las siguientes protecciones sectoriales:

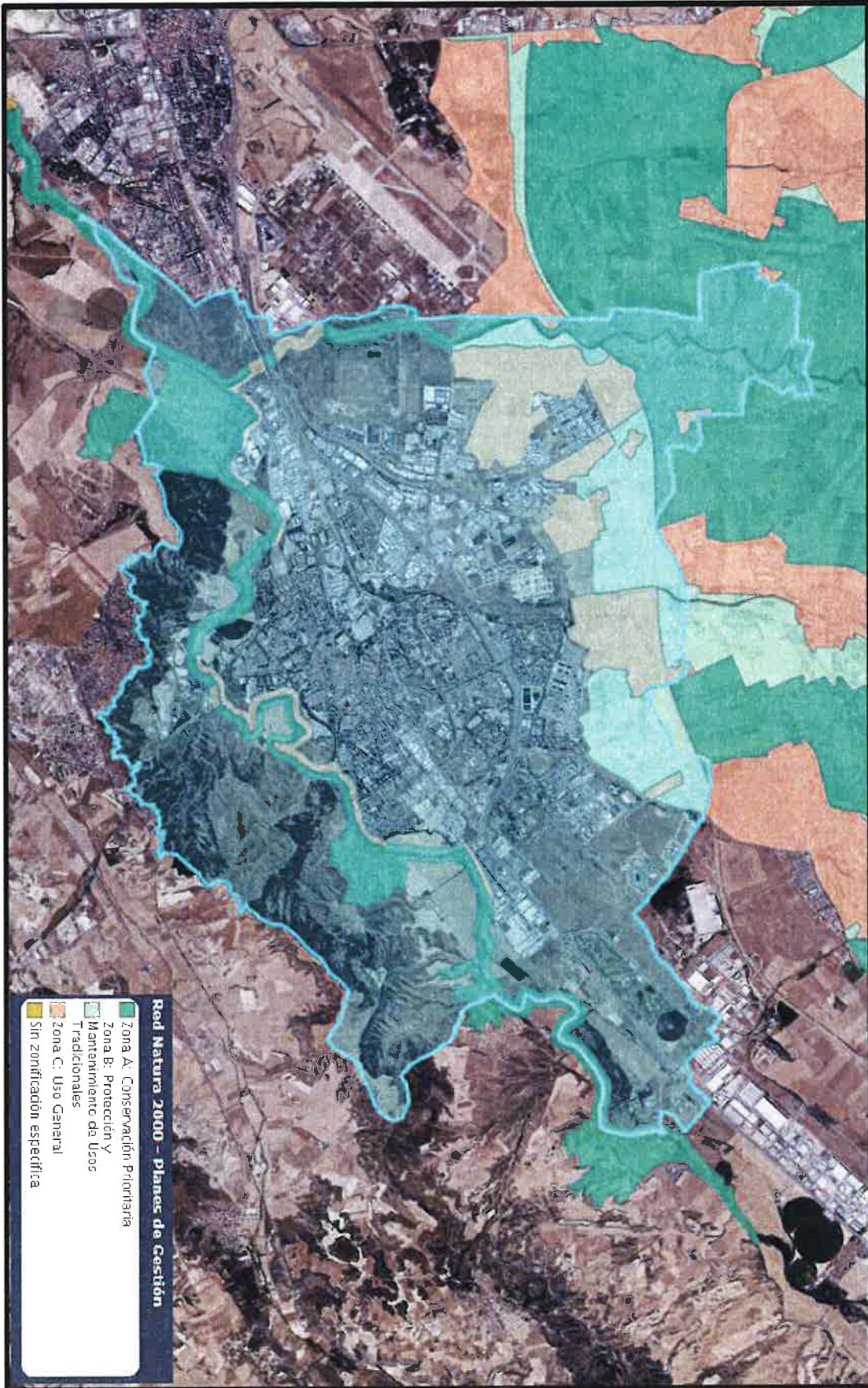
- **Zona de Especial Conservación (ZEC) de las Cuencas de los Ríos Jarama y Henares, coincidente con la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de las Estepas Cerealistas de los Ríos Jarama y Henares**, cuyo Plan de Gestión fue aprobado por el Decreto 172/2011. Se sitúa en las márgenes de los ríos Henares y Torote en todo su recorrido por el municipio de Alcalá de Henares, además de buena parte de la superficie del término municipal situada al norte del término municipal.

Por Decisión de la Comisión de 19 de julio de 2006, se adoptó la lista inicial de Lugares de Importancia Comunitaria de la región biogeográfica mediterránea, actualizada por Decisión de la Comisión de 10 de enero de 2011, entre los que se encuentra el LIC "Cuencas de los ríos Jarama y Henares", ES3110001. Este espacio está incluido en su totalidad en la ZEC "Cuencas de los ríos Jarama y Henares" que, a su vez, integra la ZEPA ES0000139, "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares".

El Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Zona Especial de Conservación el lugar de importancia comunitaria "Cuencas de los ríos Jarama y Henares" y se aprueba el Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000 de la Zona de Especial Protección para las Aves denominada "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares" y de la Zona Especial de Conservación denominada "Cuencas de los ríos Jarama y Henares" ordena el espacio en tres categorías:







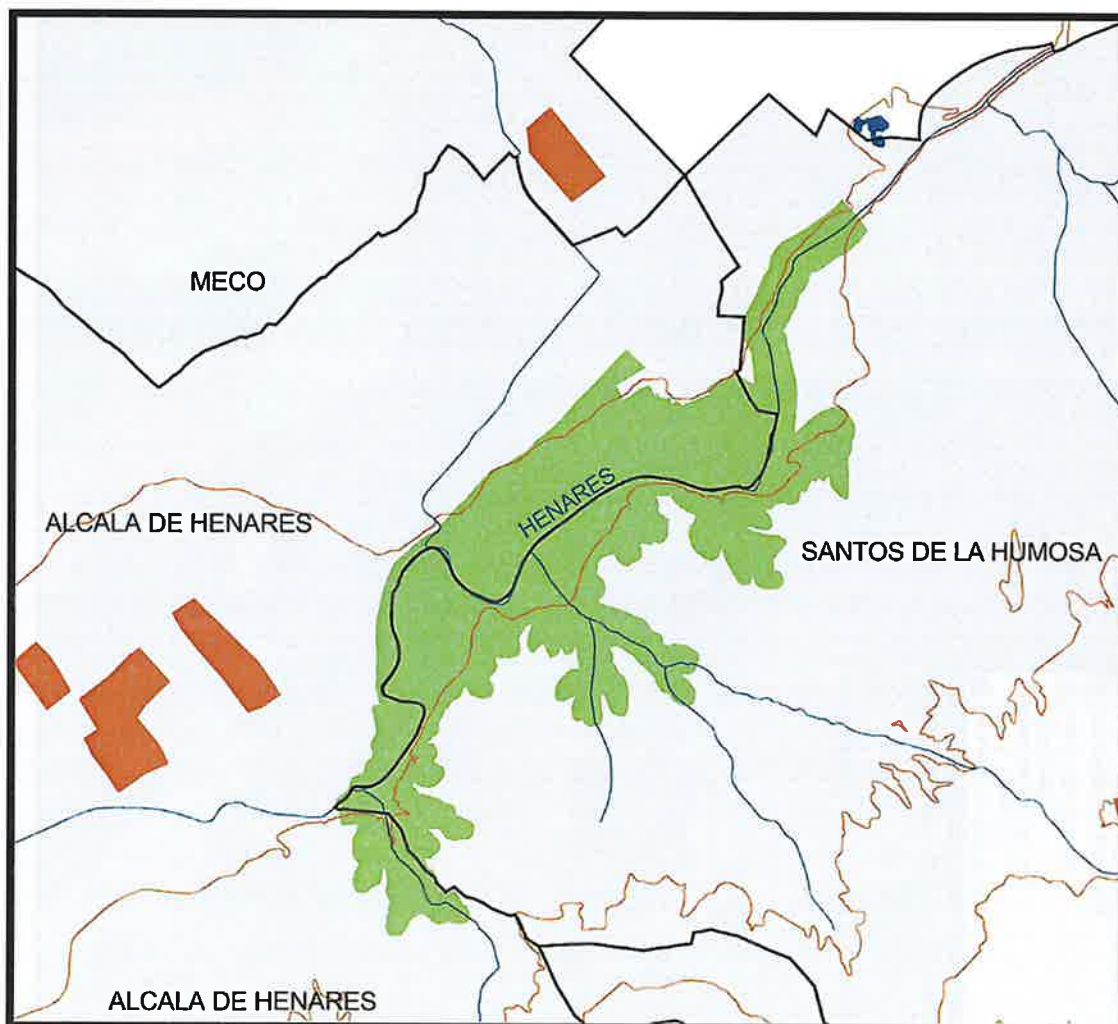
Afecciones de la Red Natura 2000 sobre el término municipal de Alcañá de Henares (ortofotografía de 2021).  
Fte: Elaboración propia a partir de los datos del Visor Ambiental, IZEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid.



- Zona A, de Conservación prioritaria.
- Zona B, de Protección y mantenimiento de los usos tradicionales.
- Zona C, Uso general.

El Plan de Gestión afecta a 325,2 hectáreas del municipio y en él se establecen los usos permitidos para cada una de las zonas, de forma que, salvo algunos usos menores, la única zona que permite ejecución de infraestructuras, desarrollos urbanísticos e implantación de determinadas actividades es la Zona C. Esta zonificación afecta notablemente a varios ámbitos del planeamiento actual que se encuentran clasificados como Zonas A o B: Espartales y Majuelo de Judas, al norte del casco urbano, y determinadas zonas de los márgenes de los ríos Henares y Torote, situadas respectivamente, al sur y al oeste del núcleo de población.

- Decreto 169/2000, de 13 de julio, que establece un régimen de protección preventiva para el **espacio natural Soto del Henares**, ubicado entre los términos municipales de Alcalá de Henares y Santos de la Humosa. Este espacio natural, en el municipio de Alcalá, en parte coincide con la ZEC antes citada, con Hábitats de Interés Comunitario fuera de RN2000 que también tienen la consideración de terreno forestal en régimen general.



**Distribución geográfica del Espacio Soto del Henares.**  
 Fte. El Medio Ambiente en la Comunidad de Madrid, 1999-2000. Madrid:  
 Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid 2003.



- **Montes en régimen especial** de acuerdo con el anexo cartográfico de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. En el municipio consta un Monte de Utilidad Pública conocido como *Los Cerros* que ocupa los terrenos que van desde el paraje denominado como Cuesta de Los Barrancos hasta el Ecce Homo. También hay un monte considerado como Monte Preservado por sus formaciones de coscojal, al suroeste municipal y que ocupa los terrenos del Alto del Llano. Finalmente cabe destacar un monte gestionado por la Comunidad de Madrid que se ubica en el entorno de la depuradora de Alcalá y que se denomina *Dehesa del Batán*.
- **Hábitats de interés comunitario (HIC):** hábitats naturales incluidos en el Inventario Nacional "Tipos de Hábitats Naturales" recogidos en el Anexo 1 de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo, relativa a la "Conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre" y su transposición a la legislación española en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre. Tal y como se refleja en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico/Informe Previo de Análisis Ambiental, los HIC detectados en el término municipal son:
  - Matorrales nitro-halófilos de caramillos y ajeas churras (*Salsolo vermiculatae- Artemisietum herbar-albae*) con código hábitat 1430 (Matorrales halo-nitrófilos *Pegano-Salsoletea*). Esta formación vegetal se localiza en el extremo sureste del municipio en la zona de barrancos y cárcavas del Ecce Homo, Cerro de la Virgen, Alto del Llano y Barranco del Lobo.
  - Salviares y esplegares meso-supramediterráneos secos castellanos (*Lino differentis-Salvietum lavandulifoliae*) con código hábitat 4090 (Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga). Esta formación se sitúa en la zona sureste del municipio en la zona más occidental del Alto del Burro.
  - Pastizales anuales basófilos iberolevantinios (*Saxifraga tridactylitae- Hornungietum petraeae*) con código hábitat 6220 (Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del *Thero-Brachypodietae*), considerado como prioritario. Se ubica esta comunidad vegetal en el extremo sureste municipal en el paraje de Los Catalanes, el Cerro Colorado, Llano la Cañada y Llano del Espino.
  - Juncal churrero ibérico oriental (*Holoschoenetum vulgaris*) con código hábitat 6420 (Juncales churreros). Se desarrolla en las márgenes del arroyo de Valdemediano en el extremo noroeste municipal.
  - Praderas sumergidas templadas (*Nitelletalia flexilis*) con código hábitat 3140 (Aguas oligomesotróficas calcáreas con vegetación béntica de *Chara spp.*). Se localiza en las márgenes del río Torote en todo su tránsito por el municipio.
  - Tarayales ripícolas fluviales (*Tamaricetum gallicae*) con código hábitat 92D0 (Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos). Formación vegetal que se desarrolla en las márgenes del río Henares desde su ingreso en el municipio al este del mismo hasta la Isla del Colegio.
  - Comunidades dulceacuícolas de elodeidos (*Potamion*) con código hábitat 3150 (Lagos eutróficos naturales con vegetación *Magnopotamion* o *Hydrocharition*). Esta formación se desarrolla en el cauce del río Henares desde la Isla del Colegio hasta la salida de su curso del municipio en el extremo más suroeste del mismo.
  - Zarzales con rosas celtibérico-alcarreños y manchegos (*Rosetum micrantho-agrestis*). No se encuentra incluido dentro de la Directiva Hábitat, pero ha sido incluido dentro del Atlas de los Hábitats Naturales y Seminaturales de España (2005). Se localiza en las márgenes del arroyo de Camarmilla en todo su tránsito por el municipio.
- El **Catálogo Regional de la Comunidad de Madrid de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestre** incluye, en la categoría de "Árboles Singulares", un ejemplar de Taray del Gallo (*Tamarix gallica*) ubicado en la finca "El Encín".



- **Red de vías pecuarias**, protegidas por la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de ámbito estatal y la Ley 8/1998, de 15 de junio, de la Comunidad de Madrid. Según se refleja en el informe emitido por el Área de Vías Pecuarias, de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación. Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, "por el término municipal de Alcalá de Henares discurren 13 vías pecuarias clasificadas, deslindadas, pero no amojonadas, con una superficie total de unas 160 has, teniendo una banda de protección de 5 m. a cada lado del dominio público pecuario, establecido, en su día, por la Consejería de Agricultura. Son 3 cañadas, 2 cordeles, 2 veredas, 6 coladas y los descansaderos de Montesinos, Torote y Esgaravitas":

DENOMINACIÓN	ANCHURA (m)	LONGITUD (m)
Cañada Real Galiana	75,22	5.000
Cordel de Talamanca	37,61	4.950
Vereda del Camino de Ajalvir	20,89	5.050
Vereda del Puente Zulema a Camarma	28,89	600
Colada de Villamalea	10,00	1.500
Colada de Esgaravitas	10,00	1.500
Colada de Teatinos	variable	2.500
Colada de Eras de San Isidro	variable	1.000
Colada de Lavapellejos	variable	7.500
Colada de Montesinos	variable	3.000
Cañada del Listón	33,43	4.200
Cañada de Torote	75,22	2.100
Cordel de Talamanca	37,61	4.950

**Vías Pecuarias que discurren por el término municipal de Alcalá de Henares.**

*Fte. Informe Área de Vías Pecuarias (Exp. VP IMAM 415/20/1508)*

*Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación.*

*Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad.*

En la imagen siguiente se puede observar un esquema con el trazado de las vías pecuarias que se localizan en el término municipal de Alcalá de Henares:





**Esquema de las Vías Pecuarias a su paso por el término municipal de Alcalá de Henares.**

*Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Visor Ambiental.  
IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid.*

- **Zonas de Dominio Público, Servidumbre y Policía** definidas en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, Reglamento del Dominio Público Hidráulico. En el término municipal discurren los cauces de los ríos Henares y Torote, así como los arroyos Camarmilla, de las Monjas, de los Patos y Bañuelos.
- **Infraestructuras supramunicipales (viarias, ferroviarias, etc.)** que discurren a lo largo del término municipal y cuyos trazados están protegidos por la diferente normativa sectorial.
- **Patrimonio histórico y cultural** (Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, así como la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español y el R.D. 111/1986 de desarrollo parcial de dicha Ley).

El 2 de diciembre de 1998, Alcalá de Henares fue declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO. Por otra parte, en el término municipal se delimitan 4 zonas de interés arqueológico:

- Área en el límite norte delimitada por la carretera C-100 (a Daganzo), autovía N-II, arroyo Camarmilla y camino de Talamanca que presentan yacimientos del hierro antiguo y necrópolis visigoda. En esta zona también aparecen dos enclaves al extremo norte del municipio, uno con restos de época calcolítica, Edad del Bronce, segunda Edad del Hierro y Medieval árabe; el otro situado en la proximidad del río Torote con resto del calcolítico con abundantes estructuras de "fondos de cabaña".

- Una franja localizada entre vía ferroviaria-antigua carretera N-II en esta zona aparecen restos del paleolítico, calcolítico, celtibérico y romano. Cabe destacar la Zona Arqueológica Ciudad

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023-04-05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**



Romana de Complutum en las márgenes del arroyo Camarmilla, que está considerada como Bien de Interés Cultural.

- Franja antigua carretera N-II-río Henares, en la que aparecen restos del paleolítico, calcolítico, celtibérico, romano, visigodo.
- Franja río Henares y el límite sur del municipio donde se localizan dos áreas arqueológicas, una en la zona del Ecce Homo, donde aparecen restos de los periodos paleolítico, eneolítico, Edad de Bronce, Edad del Hierro, romano y medieval y otra en La Esgaravita, con restos que van del Neolítico a la ocupación árabe.

Por otro lado, el planeamiento recoge las Condiciones para la protección del patrimonio arqueológico. Así, en el artículo 5.19.4. de las Normas Urbanísticas, define las áreas de interés arqueológico de acuerdo con los siguientes criterios:

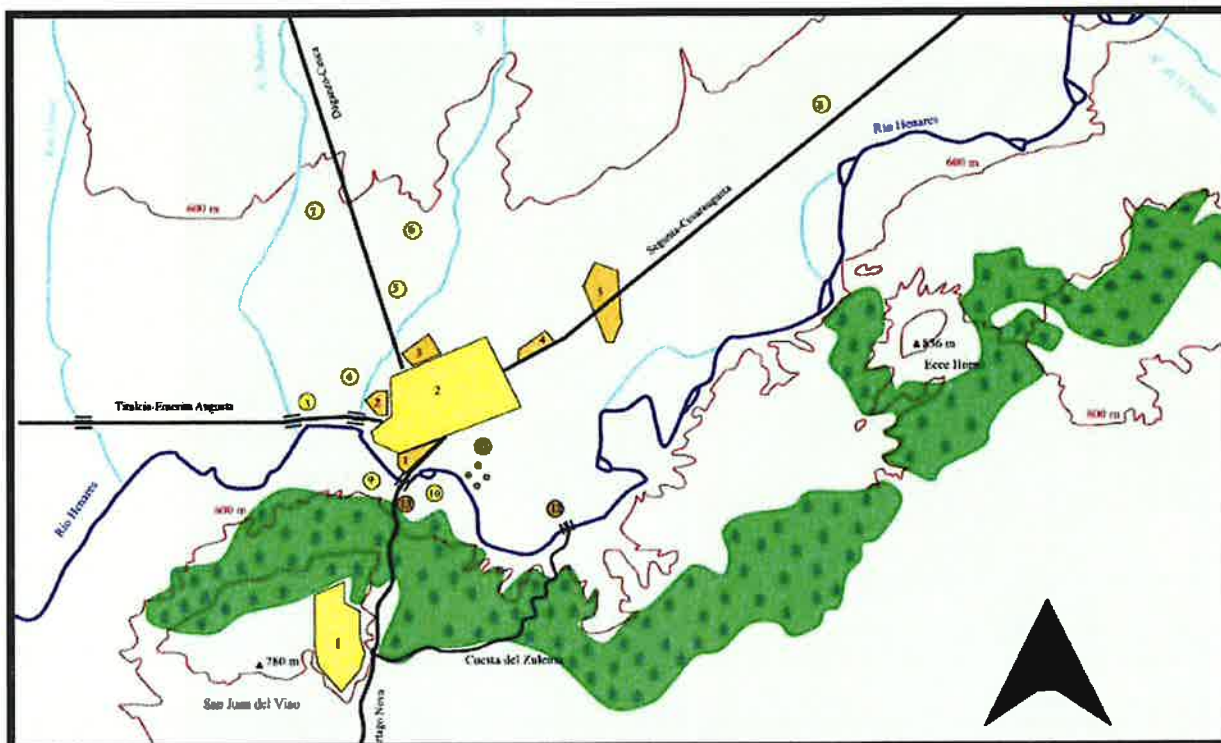
- *Área A:* Es la que incluye zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos de valor relevante, tanto si se trata de un área en posesión de una declaración a su favor como Bien de Interés Cultural de acuerdo con la Ley del Patrimonio Histórico Español, como si consta grafiada bajo esta denominación en el plano de calificación de áreas de interés arqueológico.
- *Área B:* Es aquella en la que, aun cubriendo amplias zonas en las que está probada la existencia de restos arqueológicos, se requiere la verificación previa de su valor en relación con el destino urbanístico del terreno.
- *Área C:* Es la que incluye zonas en las que la aparición de restos arqueológicos es muy probable, aunque estos puedan aparecer dañados o su ubicación no se pueda establecer con toda seguridad.
- *Área D:* Es la que contiene zonas en las que se sospecha que los restos arqueológicos tienen menor importancia relativa, o su localización es simplemente conjeturable.

## 0.2.- Evolución histórica de la estructura urbana.

La vega del Henares y los cerros que comunican con el páramo alcarreño, propician unas condiciones naturales que permitieron asentamientos estables de población en esta zona, ya en Edad de Bronce. Pero no es hasta la época romana, cuando se desarrolla un asentamiento que pueda considerarse como tejido urbano y que va a condicionar los futuros crecimientos.

De este modo y atendiendo a criterios defensivos, la ubicación del asentamiento romano se produjo en el denominado Cerro del Viso. Se trata de una enorme fortaleza natural a más de doscientos metros de desnivel sobre el río Henares, que lo limita por su vertiente norte y cuya cima es una llanura de más de 150 hectáreas.





#### Localización de Complutum.

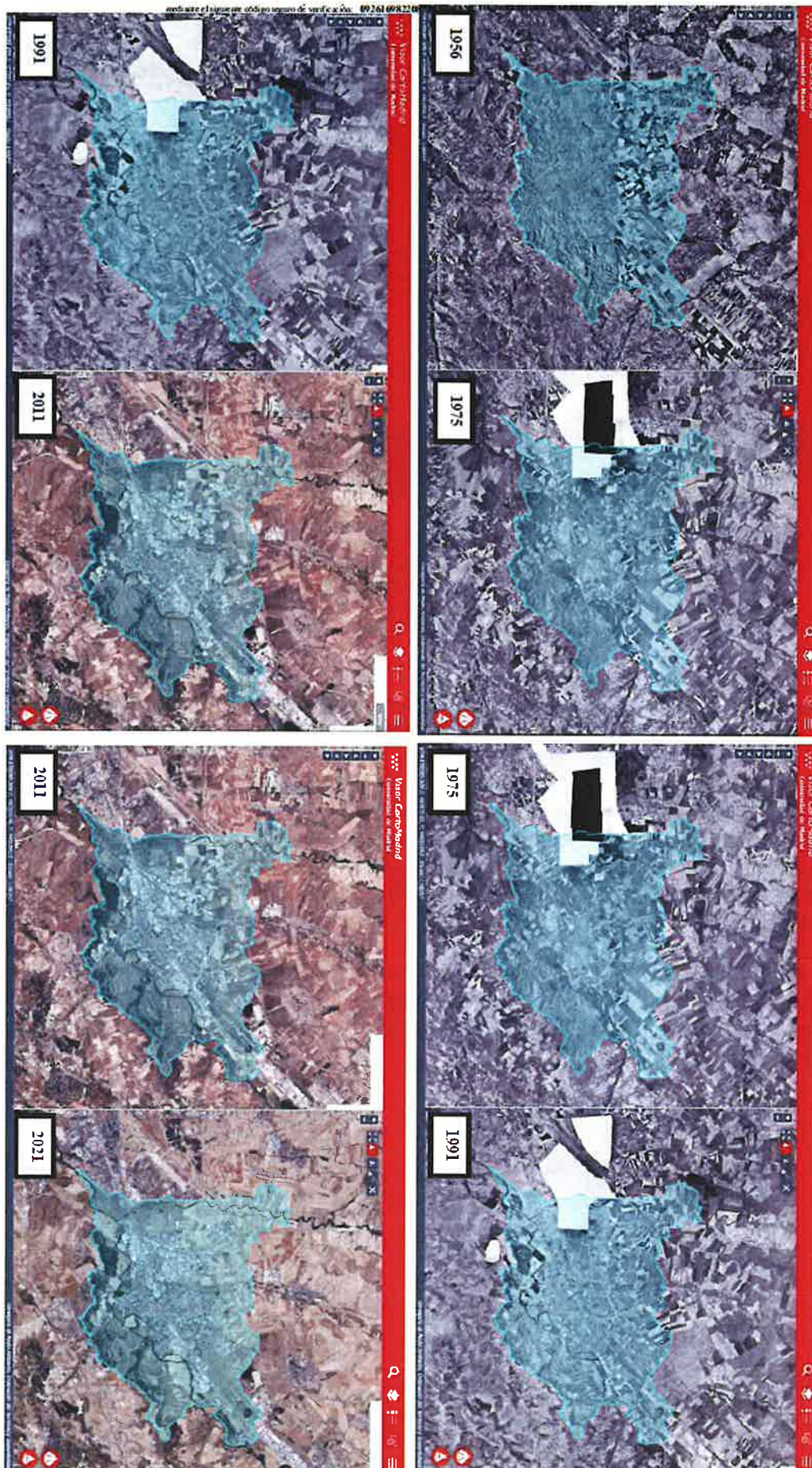
Fte. Fuente <http://www.infotouralcala.com> y Memoria de Información del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares.

A partir del asentamiento romano, se produjeron los desarrollos visigodos, musulmanes y medievales que, en definitiva, determinan la estructura y los crecimientos de Alcalá de Henares.

La ciudad tenía a principios del siglo XX unos 11.000 habitantes que se incrementaron hasta los 15.000 alrededor de 1950. A partir de esa década y en los años 60 del pasado siglo, el desarrollo urbano de Alcalá de Henares se apoya en la implantación de nuevas industrias que buscaban buenas comunicaciones con la ciudad de Madrid. A estas nuevas áreas industriales, se van a incorporar trabajadores de las zonas rurales a los diferentes polos de desarrollo industrial del Corredor del Henares.

La comparación entre las fotografías aéreas de los años 1956 y 1975 muestra claramente el importante desarrollo urbanístico que se produce entre 1960 y 1975, con un crecimiento muy reseñable de las zonas industriales asociadas a la N-II y el desarrollo de amplias zonas residenciales que se ubican al este del casco urbano.





Comparativa histórica de las fotografías aéreas y ortofotografías del núcleo urbano de Alcala de Henares.  
 Fuente: Elaboración propia partir de los datos del Visor Cartográfico, IDEM Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**





En este periodo se producen dos decisiones que van a influir de manera decisiva en el futuro desarrollo de Alcalá de Henares; por un lado, en 1968 se declara el Conjunto Histórico de la Ciudad de Alcalá de Henares cuya delimitación coincide, a excepción de alguna zona de borde, con el actual Centro Histórico. De este modo, se impone un área de protección cautelar y toda esta zona central del municipio queda vinculada a la legislación supramunicipal de protección del patrimonio histórico, contando con la preceptiva Comisión Local encargada de supervisar los proyectos de construcción o rehabilitación en el recinto declarado y de aplicar una normativa específica redactada para ello.

Y, por otro lado, en 1978 se adopta la decisión de reinstalar la Universidad Complutense de Alcalá de Henares, aprovechando los terrenos del aeródromo militar en desuso y una gran superficie que se localiza entre las carreteras de Meco y la N-II. Esta decisión implicó la posibilidad de diversificar las actividades que hasta ese momento se desarrollaban en el municipio (básicamente agrícolas, residenciales e industriales) y posibilitar la localización de nueva población con características socioeconómicas diferentes a las que hasta ese momento se asentaban en la ciudad.

En 1984 se aprueban las Normas Subsidiarias de 1984 que constituyen el primer planeamiento general que tenía por objetivo la preservación del patrimonio, la creación de zonas verdes y equipamientos, al tiempo que completar la estructura urbana de zonas periféricas dispersas.

Dicho planeamiento contemplaba la creación de un eje mixto terciario-residencial para el desarrollo urbano al norte de la estación, saltando la barrera del ferrocarril, como espacio de separación entre las zonas industriales del oeste y las terciarias de la Universidad situadas al este. La propuesta de estas NN.SS. planteaba un crecimiento industrial longitudinal que se apoyaba en la línea del ferrocarril por el sur y que se configuraba como elemento barrera para el crecimiento urbano. Por otra parte, se proponía colmatar el espacio situado entre la vía del tren y la carretera, aunque saltando la línea férrea.

De este modo, el modelo urbano tradicional de la ciudad (que se desarrollaba junto a los ejes tradicionales de la antigua N-II y diversos viarios heredados de la época medieval) se olvida, generando problemas de movilidad entre los nuevos desarrollos y la ciudad existente, debido a las barreras generadas por el salto de la vía férrea y la N-II.

La imagen de 1991 ya muestra la primera circunvalación de la N-II hacia el norte de la ciudad que supone el desarrollo de nuevas zonas residenciales e industriales respecto a la imagen de 1975. Por otra parte, se consolidan los polígonos residenciales al este (barrio Virgen del Val y Urbanizaciones Ciudad 21 y Parqueval) y oeste (barrios de Puerta de Madrid y Reyes Católicos) del casco histórico del municipio, así como los polígonos industriales Navalsa y Matillas.

Ya en 2011 se puede ver el desarrollo de la R-2 con lo que los desarrollos urbanos saltan la circunvalación de la N-II y se produce un importantísimo desarrollo de diversas áreas residenciales y de actividad económica. En este sentido, es interesante señalar el desarrollo de La Garena (tanto en su componente residencial como de actividad económica) y Los Espartaes que ya se desarrollan al norte de la circunvalación de la N-II.

Entre 2011 y 2021 se consolidan los polígonos anteriormente reseñados y se observa la sustitución de determinados usos industriales obsoletos y abandonados y que se desarrollaron en el siglo pasado por otros usos residenciales y, en algún caso, comerciales.

### **1.- Planeamiento vigente.**

El Planeamiento General vigente en el municipio de Alcalá de Henares es el Plan General de Ordenación Urbana aprobado por Orden de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, de fecha 9 de julio de 1991.

Tal y como se señala en el apartado 3.3 de la Memoria de Información incluida en el Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares, el PGOU de 1991 "delimitaba 49 ámbitos territoriales (algunos de los cuales habían sido definidos en las Normas Subsidiarias de 1984) que se remitían a



planeamiento de desarrollo. Asimismo, delimitaba 46 elementos de Sistemas Generales a ser obtenidos durante el periodo de vigencia del Plan General".

Los datos globales de superficies pueden observarse en el cuadro siguiente:

<b>C L A S E   O   C A T E G O R I A</b>	<b>SUPERF.HAS. ‡</b>	
<b>A - EL SUELO URBANO (incluso SSGG captados) ...</b>	<b>1.356,56</b>	<b>15,4</b>
<b>A1. <u>SU regulado según su clave</u> .....</b>	<b>1.210,79</b>	<b>13,7</b>
<b>A2. <u>SU regulado según PERI en ejecución</u> ..</b>	<b>27,50</b>	<b>0,3</b>
<b>A3. <u>SU regulado s/ esp. de su UE</u> .....</b>	<b>118,27</b>	<b>1,4</b>
<b>B - EL SUELO URBANIZABLE .....</b>	<b>1.603,67</b>	<b>18,4</b>
<b>B1. <u>Suelo Urbanizable en Tramitación</u> .....</b>	<b>624,74</b>	<b>7,2</b>
<b>B2. <u>Suelo Urbanizable Prog. 1ª Etapa(AR1)</u> ..</b>	<b>445,06</b>	<b>5,1</b>
<b>B3. <u>Suelo Urbanizable Prog. 2ª Etapa(AR2)</u> ..</b>	<b>148,39</b>	<b>1,7</b>
<b>B4. <u>Suelo Urbanizable No Programado</u> .....</b>	<b>385,48</b>	<b>4,4</b>
<b>C - EL SUELO NO URBANIZABLE .....</b>	<b>5.387,53</b>	<b>61,2</b>
<b>D - LOS SISTEMAS GENERALES (SSGG por captar)...</b>	<b>452,27</b>	<b>5,1</b>
<b><u>TOTAL SUELO CLASIFICADO</u> ...:</b>	<b>8.800,00</b>	<b>100</b>

*Cuadro resumen con los parámetros urbanísticos del PGOU.  
Fte. Memoria PGOU 1991 de Alcalá de Henares.*

Para llevar a cabo el modelo urbano propuesto por el PGOU de 1991 se clasificó el suelo en las siguientes clases y categorías:

⇒ Suelo Urbano, que incluía:

- El de aplicación directa, lo que según la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, sería Suelo Urbano Consolidado. Coincidió con el Suelo Urbano de las NN.SS. anteriores, al que se añadió diversos sectores ya desarrollados de las NN.SS., tales como los polígonos 13-C, 15-B, 15-C, 20-C, 33-C y 53.
- 25 ámbitos delimitados que se desarrollaban a través de Estudios de Detalle o PERIs, que se corresponderían con el Suelo Urbano No Consolidado de la legislación vigente.

⇒ Suelo Urbanizable, que planteaba los siguientes desarrollos:

- 16 sectores de Suelo Urbanizable Programado a desarrollar a través de Planes Parciales.
- 8 sectores de Suelo Urbanizable No Programado a desarrollar mediante Planes de Actuación Urbanística.

⇒ Suelo No Urbanizable, con las siguientes categorías:

- Suelo No Urbanizable con Especial Protección Ecológica.
- Suelo No Urbanizable con Protección Ecológica Simple.
- Suelo No Urbanizable con Especial Protección Agropecuaria.
- Suelo No Urbanizable con Protección Agropecuaria Simple.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2021-07-03 09:11

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**



Durante los más de 30 años transcurridos desde la aprobación del PGOU vigente, se han producido numerosas Modificaciones Puntuales, de las que 30 llegaron a aprobación definitiva a fecha de 2010, fecha en la que la Memoria de Información del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares interpreta como *“la materialización, en Alcalá de Henares, del impacto de la crisis económica y del estallido de la burbuja inmobiliaria”*.

Buena parte de las Modificaciones Puntuales se refieren a elementos de detalle para el ajuste de diversas determinaciones de las normas urbanísticas. Sin embargo, otras Modificaciones Puntuales se corresponden con la delimitación de nuevos ámbitos de desarrollo o el cambio en la delimitación de los primigenios polígonos que determinaba el PGOU de 1991.

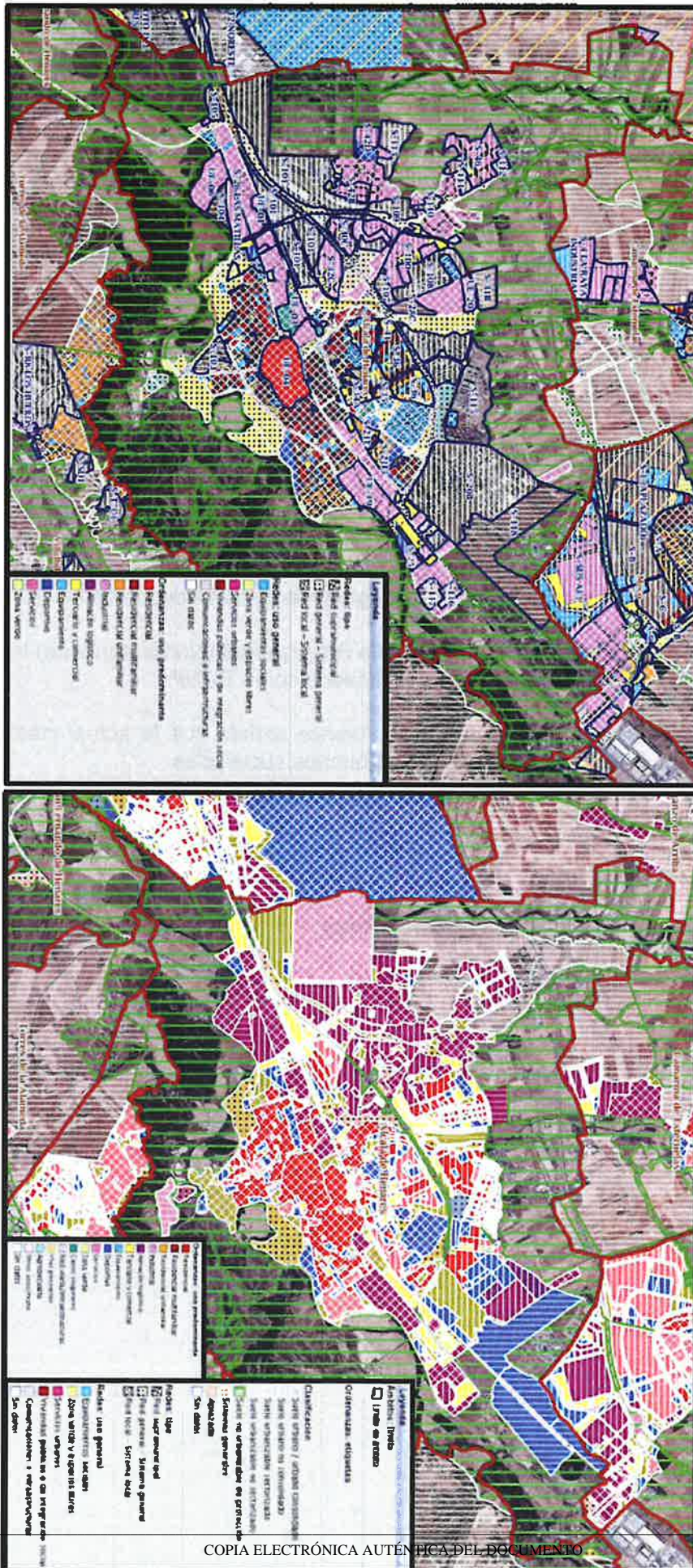
De este modo y como consecuencia de dichas Modificaciones Puntuales, en la actualidad el planeamiento vigente de Alcalá de Henares delimita 73 ámbitos de desarrollo que, como se señala en la Memoria de Información del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares, se agrupan en:

- ⇒ 32 Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, resultado de la división en dos de las primitivas Unidades de Ejecución 1, 2 y 3 y de la delimitación de cuatro nuevas UEs.
- ⇒ 39 Sectores de Suelo Urbanizable Programado (Sectorizado) tras la división en tres de los primitivos sectores 101 y 108, la división en dos del sector 115, la delimitación de 10 nuevos sectores y la sectorización de seis de los ámbitos originalmente clasificados como SUNP.
- ⇒ 2 Sectores (el 31B y el 118) de Suelo Urbanizable No Programado (No Sectorizado) tras la sectorización de seis de los primitivos ámbitos clasificados como SUNP.

Tras las Modificaciones, la medición efectuada por el Avance señala que la actual clasificación del suelo en el término de Alcalá de Henares supone las siguientes superficies:

- Suelo Urbano: 3.585,61 hectáreas.
- Suelo Urbanizable: 56,64 hectáreas.
- Suelo No Urbanizable de Protección: 5.148,89 hectáreas.





Comparativa entre la Clasificación y Calificación del Suelo del Plan General de Ordenación Urbana de 1991 de Alcalá de Henares y el Planeamiento Vigente Refundido a fecha de 30/06/2019.  
 Fe. Elaboración Propia sobre el Sistema de Información Territorial – Visor SIT de la Comunidad de Madrid.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL  
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 1019418258647396337005



### 1.1.- Capacidad actual del planeamiento vigente.

En la Memoria de Información del Avance de la Revisión del PGOU se indica que la mayoría de los ámbitos de planeamiento que fueron delimitados en el PGOU de 1991 han sido desarrollados, *“aunque no todos han culminado su desarrollo colmatando su capacidad ni de viviendas construibles ni de suelo para actividades económicas”*.

En la actualidad, por lo tanto, como refleja el documento de Avance:

- ⇒ Existen cinco sectores que no han iniciado la tramitación de sus instrumentos de desarrollo. En concreto los Sectores 31-B, 105, 110, y 111 del Suelo Urbanizable Programado para actividades económicas, así como el Sector-118 de Suelo Urbanizable Programado que se destinaba al desarrollo de instalaciones de la Universidad.

En total, las superficies de todos estos sectores suponen 230,32 hectáreas de suelo, de las que 171 se corresponden con actividades económicas y el resto para una futura ampliación de la Universidad.

- ⇒ Aparecen cuatro sectores de Suelo Urbanizable para usos productivos que han iniciado la tramitación de sus instrumentos de desarrollo, pero sin su culminación. En concreto, los Sectores 30-B, 104, 109 y 117 que han alcanzado la fase de sectorización.

Estos sectores suponen un total de 59,3 hectáreas de suelo para actividad económica.

- ⇒ Hay nueve ámbitos, con un total de 111,94 hectáreas, que han culminado la tramitación de sus instrumentos de desarrollo (algunos con proyecto de urbanización) pero que se encuentran paralizados debido, como se indica en la Memoria de Información del Avance, *“a la importantísima crisis económica”*.

Se corresponden con los Sectores 107 y 108 del Suelo Urbanizable Programado para usos productivos y las Unidades de Ejecución del Suelo Urbano No Consolidado:

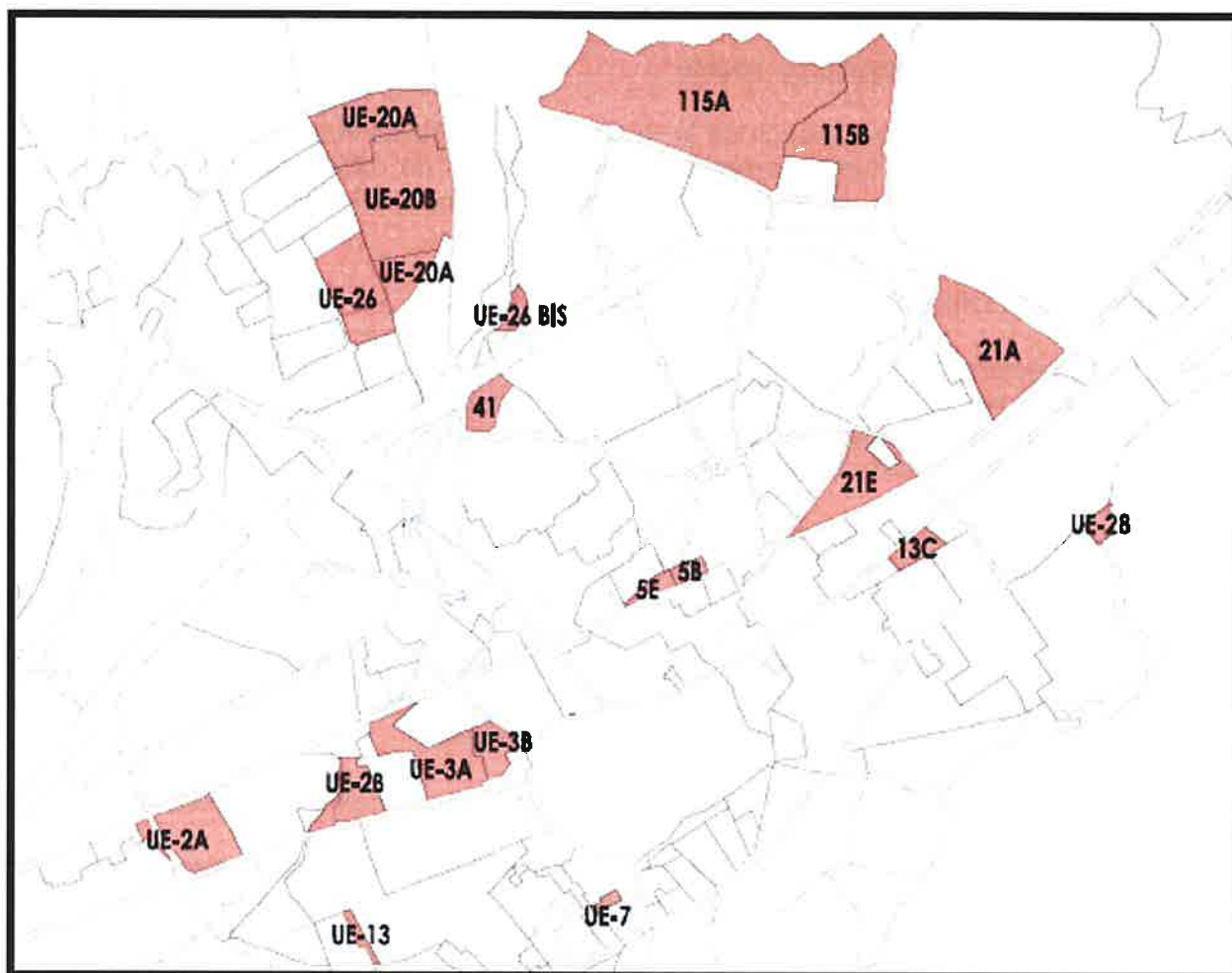
- Unidades de Ejecución para uso residencial, UE-3B, 20A, 20B y 26-Bis, con una superficie de 58,40 hectáreas.
- Unidad de Ejecución para uso dotacional, UE-27, con 5,92 hectáreas de superficie.
- Unidades de Ejecución para usos productivos, UE-5 y 28C, con un total de 47,62 hectáreas de superficie.

#### 1.1.1.- *Capacidad del Suelo Residencial.*

En la página 98 de la Memoria de Información del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares, se detalla el grado de desarrollo y la capacidad vacante residencial de los ámbitos de suelo clasificado como Urbano y Urbanizable Programado (Sectorizado) del planeamiento vigente. En concreto, se señala que en la actualidad existiría una capacidad para desarrollar unas 12.750 nuevas viviendas.

En concreto, el Avance indica que en los sectores propuestos por el PGOU de 1991 (algunos de los cuales procedían de las NN.SS. de 1984), en la actualidad existe suelo para unas 2.700 viviendas, mientras que en los ámbitos que han sido delimitados a través de las diferentes Modificaciones Puntuales aprobadas definitivamente, existiría una capacidad para unas 10.050 viviendas.





**Sectores con capacidad vacante residencial.**

Fte. Memoria de Información del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares.

El Avance también realiza un análisis detallado del suelo urbano consolidado residencial, evaluando la capacidad de los solares existentes, así como de las edificaciones ruinosas o abandonadas que pueden ser renovadas a corto-medio plazo, en un total de 1.250 nuevas viviendas.

Estos datos permiten al Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares, indicar que *“en total puede decirse que en la actualidad existe suelo sobre el que levantar unas 14.000 nuevas viviendas. Si consideramos este stock de suelo para acoger 14.000 viviendas, y tomamos como referencia la cifra de construcción de algo más de 300-400 viviendas al año que se ha producido en el último periodo, se puede hacer la previsión de que en los próximos años se construirán en torno a 500-600 viviendas/año. Con estas cifras como referencia, puede decirse que existe suelo residencial clasificado para responder a la demanda de los próximos 20 años”*.

En el cuadro siguiente, pueden observarse con detalle la capacidad vacante residencial para cada uno de los sectores de suelo urbano y urbanizable.



SECTORES PROCEDENTES DE LAS NN SS ANTERIORES Y DEL PGOU 1991		SECTORES PROCEDENTES DE MODIFICACIONES DEL PGOU 1991		TOTAL CAPACIDAD DE NUEVAS VIVIENDAS EN SECTORES Y UNIDADES DE EJECUCIÓN
Sector	Número de Viviendas	Sector	Número de Viviendas	
115A	1.508	UE-2A	1.481	
115B	253	UE-3A	606	
UE-7	25	UE-2B	752	
UE-13	13	UE-3B	120	
5B-5E	85	UE-20A/20B	4.668	
21A	723	UE-26	757	
21E	32	UE-26 BIS	160	
13C	80	UE-28	286	
SUBTOTAL	2.719	POL 41P-16	1.208	
		SUBTOTAL	10.038	12.757 viv.
<b>CAPACIDAD NUEVAS VIVIENDAS EN S.URBANO CONSOLIDADO</b>				1.250 viv.
<b>CAPACIDAD TOTAL NUEVAS VIVIENDAS EN EL SUELO CLASIFICADO</b>				14.007 viv

**Cuadro resumen con la capacidad vacante residencial.**

Fte. Memoria de Información del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares.

### 1.1.2.- Capacidad del Suelo para Actividad Económica.

En cuanto al suelo disponible para el desarrollo de nuevas actividades económicas, el Avance señala la dificultad de su cuantificación debido a las diferentes clases de suelo clasificado, a los distintos estados de tramitación, gestión y urbanización de los sectores, a la existencia de "numerosas edificaciones industriales vacías o sin uso" o a los cambios de tipologías de ocupación del suelo para este tipo de actividades.

En cualquier caso, el Avance indica que "de forma aproximada, se puede afirmar que los suelos actualmente calificados que podrían acoger estas nuevas actividades (suelo urbano consolidado o no y suelo urbanizable en muy distintos grados de desarrollo) ocupan una superficie en torno a las 130 hectáreas.

*Si del análisis de la evolución prevista de la demanda de Implantación de nuevas actividades económicas se deduciría la necesidad de disponer de una oferta mayor, esta nueva superficie podría obtenerse bien mediante el cambio de uso de algunos polígonos actualmente destinados a usos residenciales (o mixtos) o bien mediante la clasificación de nuevo suelo"*

### 2.- Propuesta del Avance.

El municipio de Alcalá de Henares se rige urbanísticamente a través del PGOU aprobado por Orden de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, de fecha 9 de julio de 1991 y se publica en el BOCM de fecha 19 de julio de 1991 así como en el BOE con fecha 14 de agosto de 1991. Posteriormente se aprueba la corrección de errores materiales detectados y se publica dicho acuerdo en el BOCM de fecha 5 de mayo de 1994.

A finales de 1998 se comenzaron trabajos para la revisión del PGOU de 1991, formalizándose a mediados del año 2000 suficiente información para elaborar el trabajo denominado "Propuesta de Documento de Objetivos Políticos y Estrategias de Planeamiento de cara a la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares 2001-2009". Dicha propuesta propició la elaboración de un Avance del Plan que fue sometido a información pública del 21 de diciembre de 2001 hasta el 19 de febrero de 2002.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**



La publicación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid supuso la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental y ralentizó los trabajos. Esta situación generó numerosas modificaciones al Avance referido que obligaron a un nuevo periodo de información pública de octubre de 2005 a enero de 2006.

El preceptivo informe de la Consejería de Medio Ambiente de 1 de diciembre de 2008, obligó al Ayuntamiento a introducir nuevas modificaciones al documento de Avance, lo que supuso una reformulación de documento en el año 2012. Sin embargo, como consecuencia del Plan de Gestión de la Red Natura 2000 de noviembre de 2011, el Avance sufrió un nuevo retraso, de modo que el Ayuntamiento vuelve a redactar un nuevo documento en 2017, cuya elaboración es la base del presente documento de Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares.

## 2.1.- Contenido del documento de Avance sobre el que se realiza el presente informe.

Para la elaboración del presente Informe de Impacto Territorial se ha tenido en cuenta la documentación aportada en el Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares. Por lo tanto, es sobre dicha documentación sobre la que se emite este informe.

El Avance consta de la siguiente documentación:

- TÍTULO I. DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.
  - VOLUMEN 1.
    - Memoria de Información.
  - VOLUMEN 2.
    - Planos de Información.
- TÍTULO II. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL.
  - VOLUMEN 1.
    - Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.
      - Anexo I. Contaminación Atmosférica.
      - Anexo II. Estudio Acústico.
      - Anexo III. Caracterización de Suelos.
  - VOLUMEN 2.
    - Declaración Ambiental Estratégica.
- TÍTULO III. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.
  - VOLUMEN 1.
    - Memoria de Ordenación.
      - Anexo I. Impacto Normativo.
      - Anexo II. Participación.
      - Anexo III. Resumen Ejecutivo.
  - VOLUMEN 2.
    - Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica.
  - VOLUMEN 3.
    - Normativa Urbanística.
  - VOLUMEN 4.
    - Fichas de Ordenación y Gestión.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

- VOLUMEN 5.
  - Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Tomo I.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**





- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Tomo II.
- VOLUMEN 6.
  - Planos de Ordenación.
- VOLUMEN 7.
  - Planos de Infraestructuras.

## 2.2.- Objetivos generales del Avance de la Revisión del PGOU.

La Memoria de Ordenación del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares, señala como objetivos básicos del nuevo Plan:

1. *“Garantizar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás formas aplicables.*
2. *Establecer una ordenación urbanística guiada por el principio de desarrollo sostenible, que favorezca entre otros aspectos la funcionalidad del tejido productivo, que favorezca nuevas inversiones e incorpore innovaciones tecnológicas.*
3. *Adaptar las determinaciones del Plan a la normativa vigente: Dado que desde la entrada en vigor del PG en 1.991, han sido aprobadas distintas disposiciones legales reglamentarias que afectan al régimen del suelo y el planeamiento urbanístico.*
4. *Refundir en un solo documento, los desarrollos y las modificaciones a las que se ha visto sometido el PG de Alcalá de Henares.*
5. *Incorporar como suelo urbano consolidado las áreas, sectores y polígonos desarrollados completamente procedentes de planeamientos anteriores al PG de 1991, como el suelo urbanizable procedente del PG, totalmente desarrollado y, en algunos casos, con un porcentaje muy alto de edificación.*
6. *Incorporar a la documentación del Avance de Alcalá de Henares las Modificaciones y desarrollos del planeamiento producidas tras la aprobación del PG vigente de 1991, y las previsiones contenidas en los convenios urbanísticos, firmados o que se puedan firmar por la Corporación Municipal, desde criterios de respeto a los derechos urbanísticos legalmente establecidos.*
7. *Proteger el medio ambiente, incluida la conservación y, en caso necesario, la recuperación y mejora del aire, el agua, los espacios naturales, la fauna, la flora y en general de las condiciones ambientales adecuadas.*
8. *Proteger el patrimonio cultural y el paisaje, mediante la conservación y recuperación del patrimonio arqueológico, los espacios urbanos relevantes, los elementos y tipos arquitectónicos singulares y los demás bienes de interés cultural.*
9. *Proteger el medio rural, incluida la preservación y puesta en valor del suelo no urbanizable de protección, los paisajes de interés cultural e histórico, el patrimonio etnológico y las formas tradicionales de ocupación humana del territorio.*
10. *Mejorar la calidad urbana, mediante normas que favorezcan la continuidad y armonía del espacio urbano e impidan una inadecuada concentración de usos o actividades, o la abusiva repetición de soluciones urbanísticas.*
11. *Considerar la realidad urbana/territorial de Alcalá de Henares y entorno. La revisión debe tener en cuenta el potencial de Alcalá de Henares y el ámbito de influencia del Área Metropolitana emergente de rango regional.*



12. *Actualizar el Catálogo arqueológico y arquitectónico, tanto en su documentación como en sus contenidos, adaptándose a la normativa actualmente de aplicación al respecto, completándolos conforme a todo lo anterior, y garantizando en todo caso su coherencia con el resto de las determinaciones de ordenación establecidas”.*

Por otra parte, y en relación con los objetivos y propuestas de ordenación, el Avance plantea como propuesta de futuro:

- a) *“Adaptación del planeamiento general del municipio a la vigente legislación y normativa sectorial de la Comunidad de Madrid, del estado y de la Unión Europea.*
- b) *Integración ordenada de los proyectos de infraestructuras supramunicipales que articulan el territorio.*
- c) *Control equilibrado y sostenible del crecimiento de la ciudad.*
- d) *Mejora de la estructura funcional del tejido urbano.*
- e) *Actualización de la Normativa Urbanística.*
- f) *Revisión de la dotación de equipamientos y espacios libres.*
- g) *Protección del patrimonio cultural y medioambiental.*
- h) *Mejora de la integración social”.*

### 2.3.- Alternativas Propuestas.

El documento de Avance ha elaborado las diferentes alternativas que puedan plantearse con el objetivo de encontrar, tal y como se señala en el Estudio Ambiental Estratégico, la *“más viable desde el punto de vista ambiental, social y económico, previo análisis de las ventajas e inconvenientes de cada una de las soluciones previstas.”*

Para la elaboración de las diferentes propuestas o alternativas, el Avance ha tenido en cuenta:

- ✓ Las presiones urbanísticas de las zonas ya consolidadas.
- ✓ La Influencia de las vías de comunicación y los flujos socioeconómicos en un contexto supramunicipal.
- ✓ La capacidad de acogida de las Unidades Ambientales identificadas en el Estudio Ambiental Estratégico.
- ✓ Los condicionantes ambientales del territorio.

De esta forma y a partir de las directrices básicas y los objetivos generales que se señalan en el Avance, se plantean tres posibles escenarios de futuro que se materializan en las siguientes alternativas que quedan reflejadas en el Punto 3 del Estudio Ambiental Estratégico del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares:

⇒ Alternativa 0. Plan General de Ordenación Urbana vigente (año 1991).

Se trataría de mantener la situación actual, con el planeamiento en vigor que resulta del PGOU de 1991 y las diferentes Modificaciones Puntuales (30 con aprobación definitiva) que se han desarrollado desde la aprobación del Plan.

En la Memoria de Información del Avance se señala que hasta el año 2010, en la que se han tramitado las 30 Modificaciones Puntuales con aprobación definitiva, se puede interpretar como la

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**



materialización, en Alcalá de Henares, del impacto de la crisis económica y del estallido de la burbuja inmobiliaria, y que produce una completa paralización del desarrollo del planeamiento y ausencia de modificaciones”.

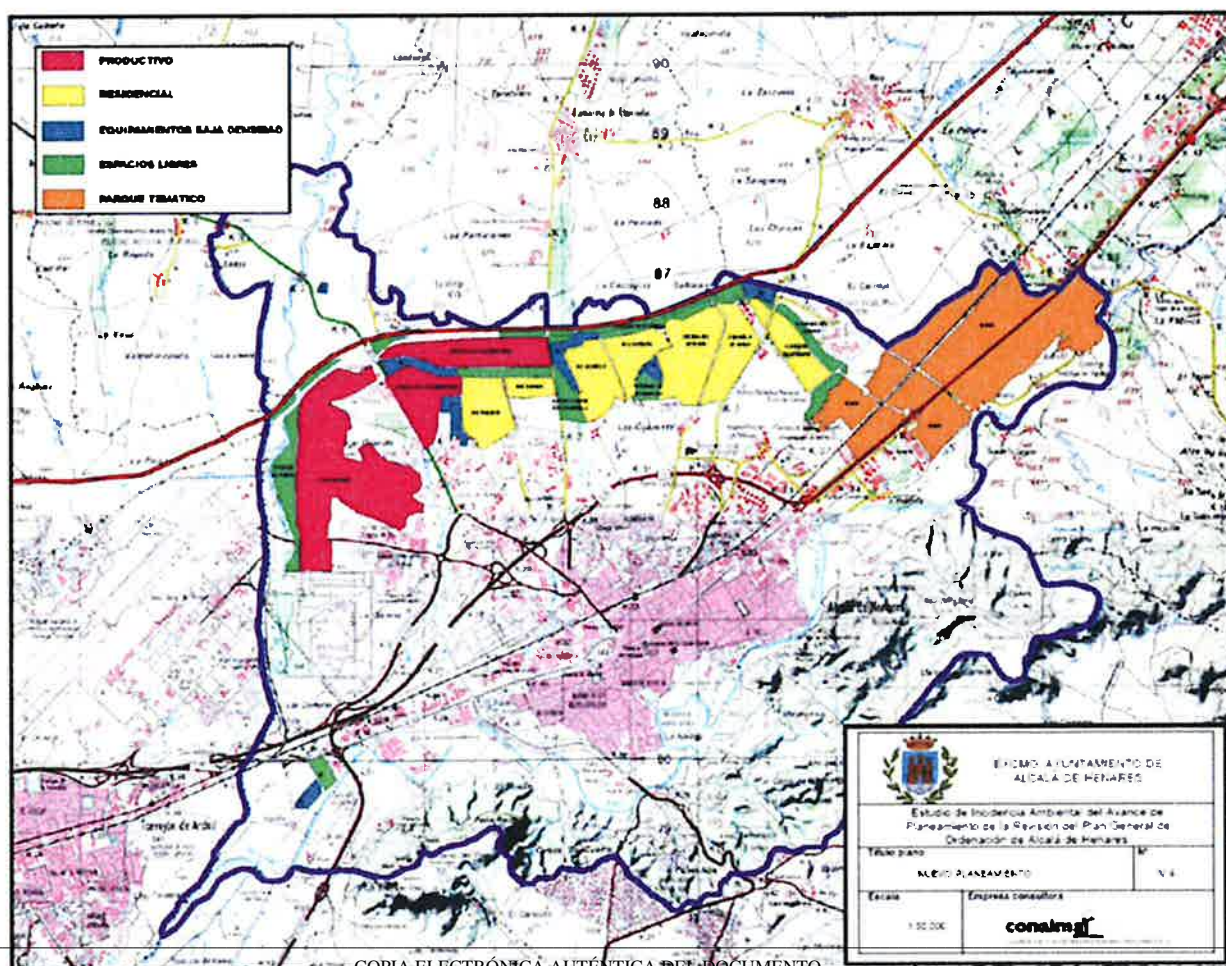
Por otra parte, se señala que la mayoría de los ámbitos de planeamiento delimitados por el planeamiento vigente, han sido desarrollados, “aunque no todos han culminado su desarrollo colmatado su capacidad ni de viviendas construibles ni de suelo para actividades económicas”, tal y como se indica en el Avance.

De este modo, esta alternativa concentra el suelo urbano alrededor del casco histórico, aunque se han desarrollado numerosos ámbitos aprovechando la presencia de la vía del ferrocarril y la antigua carretera N-II que atraviesa el municipio.

⇒ Alternativa 1. Avance del Plan General de Ordenación Urbana (año 2012).

En el año 2005 se comenzó a revisar el PGOU en vigor del año 1991, sometido a información pública, se solicitó la emisión del preceptivo Informe de Análisis Ambiental que fue emitido en diciembre de 2008. Teniendo en cuenta el citado informe, el Avance se paraliza hasta que se promueve la redacción de un nuevo Avance en 2012.

Básicamente, el esquema general de éste Avance presenta, tal y como se señala en el Estudio Ambiental Estratégico del Avance, “una envoltura de espacios libres en cuyo interior el arroyo Camarmilla vértebra el espacio en dos grandes zonas: una, al Oeste, de usos predominantemente económicos, pero con componente residencial. La otra, al Este, acoge la mayor parte del uso residencial y la Universidad. Ambas zonas presentan crecimiento hacia el Norte, limitado por la nueva autopista de peaje R-2. Dentro de estas zonas cabe pormenorizar las partes de las mismas, atendiendo a los distintos usos presentes: productivo, residencial, dotaciones y espacios libres.



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fte. **Alternativa 1 (Avance 2012).**

Fte. Estudio Ambiental Estratégico del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares.

Elaborada y firmada por: DE LA HOZ VAZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1019418258647396337005

*Dentro de las áreas que el Avance destina a usos productivos diferencia dos sectores: Pago Grande, limitado al sur por la Base Aérea y al norte por la R-2. Y Pocillo de Los Quemados, situado entre la R-2 y las carreteras de Daganzo y Camarma.*

*Los usos residenciales se agrupan en las siguientes zonas: Retamar Oeste y Retamar Este, situada en el área de Pocillo de los Quemados, entre la R-2 y las carreteras de Daganzo y Camarma; El Alamillo, La Barrera, Senda del Artesón y El Majuelo de Judas, localizada en el área comprendida entre la R-2 y las carreteras de Camarma y Meco; y Cortijo del Carmen, junto a la carretera de Meco.*

*También se incluye el Parque Temático de ENCÍN-IMIA, un gran espacio de ocio público situado en los suelos ocupados por el Instituto Madrileño de Investigaciones Agrarias.*

*Además, el Avance comprende zonas verdes y el uso dotacional de baja densidad que contempla áreas destinadas a equipamientos de ocupación muy liviana del suelo y zonas verdes, dando como resultado un conjunto dotacional muy poco denso”.*

⇒ Alternativa 2. Plan General de Ordenación Urbana (año 2018).

La propuesta, de forma esquemática, contempla un modelo de crecimiento “conservador”, tal y como se define en el Estudio Ambiental Estratégico del Avance, y en el que las zonas destinadas a los usos residenciales se localizarían en los suelos urbanos ya aprobados por el planeamiento vigente que, en algún caso, se encuentran en la actualidad ocupados por otros usos, como pueden ser los industriales, y que con esta alternativa pasarían a ser residenciales.

El Suelo Urbanizable Sectorizado se ubica en el noroeste y el este del casco urbano, siendo en todos los casos, destinados a usos para actividad económica.

De este modo, la alternativa propuesta no plantea el desarrollo de nuevos suelos residenciales (manteniendo la capacidad existente en la actualidad), mientras que propone la clasificación de nuevos sectores para actividad económica.

### 2.3.1.- Selección de Alternativas.

El Estudio Ambiental Estratégico del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares, elabora un proceso de valoración y comparación sobre *“la base de la aptitud previsible de cara a la consecución de los objetivos territoriales de sostenibilidad y criterios ambientales, así como su aptitud para la satisfacción de los déficit infraestructurales y medioambientales, en el marco en el que se inscribe la situación ambiental del ámbito territorial de Alcalá de Henares. .... Esta valoración comportará un análisis del grado de cumplimiento que cabe esperar en cada una de las alternativas de la legislación comunitaria, nacional y autonómica”.*

La valoración se ha realizado mediante una matriz en la que se comparan las tres alternativas propuestas y se evalúa de forma cualitativa *“el grado de cumplimiento de los mismos en cada alternativa. El escenario más idóneo desde el punto de vista ambiental y de desarrollo sostenible será el que contenga un mayor número de objetivos y principios en su planificación”.*

Por tanto, el Estudio Ambiental Estratégico del Avance *“considera que la **alternativa 2** es la más adecuada para dar respuesta a las variables de sostenibilidad e principios ambientales que se han considerado en este estudio”.*

En este sentido, el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico/Informe Previo de Análisis Ambiental, señala al respecto de las alternativas consideradas:

*“No existe ninguna valoración en el Avance que permita evaluar si el suelo actualmente disponible más el eventualmente obtenible con el cambio de uso de polígonos residenciales, como propone la propia Memoria de Información, podría ser suficiente para las actividades económicas previsibles, cuya potencial extensión teniendo en cuenta necesidades razonadas*



tampoco se cuantifica o, al menos se estima. Tampoco se analiza si la anunciada recualificación de ciertas áreas industriales obsoletas existentes, con el fin de dedicarlas a actividades terciarias, comerciales y residenciales podría incluir otras actividades económicas compatibles con el contexto en el que se hallan tales áreas industriales, en vez del uso residencial, ya que existe suelo más que suficiente para este último uso en otras áreas ya calificadas, como también reconoce la Memoria de Información.

Al respecto, debe tenerse en cuenta el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su condición de legislación básica de protección del medio ambiente, como repetidamente viene poniendo de manifiesto este órgano ambiental en sus informes y, por consiguiente, utilizarse el criterio de reclasificar solo el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen y preservar de la urbanización al resto del suelo rural. A ello hay que añadir que las dos alternativas planteadas reclasifican terrenos actualmente protegidos y pertenecientes a la ZEC de las Cuencas de los Ríos Jarama y Henares, asimismo ZEPA de las Estepas Cerealistas de los Ríos Jarama y Henares lo que se trata específicamente más adelante en este mismo informe.

En todo caso, deberá quedar suficientemente justificado que las propuestas son coherentes con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid en relación a los fines de la ordenación urbanística atendiendo al uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio. Es igualmente necesario que se motiven expresamente las necesidades que justifiquen la urbanización prevista, de conformidad con el artículo 3 "Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible" del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana".

#### 2.4.- Descripción de la Alternativa Seleccionada.

A partir de los datos de partida del planeamiento vigente, el Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares propone las siguientes superficies de suelo, en las que los suelos ya desarrollados en la actualidad se incorporan al suelo urbano:

CLASE	CATEGORIA	SUPERFICIE	%
URBANO	Consolidado	3.181,25 Ha	36,2%
	No Consolidado	150,24 Ha	1,7%
	Total S.Urbano	3.331,50 Ha	37,9%
URBANIZABLE	Sectorizado	462,23 Ha	5,3%
NO URBANIZABLE	Especialmente protegido	5.436,64 Ha	61,8 %

Porcentajes calculados sobre la superficie total del término municipal (8.791,14 Ha)

**Superficies por clase de suelo de la alternativa 2 (Avance de la Revisión del PGOU).**  
Fte. Memoria de Ordenación del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares.

Las modificaciones más relevantes con respecto al planeamiento vigente serían:

- a. La ampliación del suelo urbanizable, incorporando al Avance los siguientes sectores:

IDENTIFICACION	SUPERFICIE Ha.	CALIFICACION DEL SUELO
Sectores S-1 y S-2	43,31	Actividades económicas
Sectores S-6 a S-9	98,76	Actividades económicas
Sectores S-12 a S-16	216,63	Actividades económicas

**Sectores de suelo urbanizable del planeamiento vigente que se incorporan al Avance.**  
Fte. Anexo III. Resumen Ejecutivo del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares.  
La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**



- b. La sustitución de usos con respecto al actual suelo urbano o urbanizable del vigente PGOU, de modo que la propuesta del Avance modifica su uso predominante y los datos básicos. En el cuadro siguiente puede observarse la identificación de cada uno de los polígonos y los nuevos sectores que propone el Avance:

IDENTIFICACION		SUPERF. m <sup>2</sup>	CALIFICACIÓN DEL SUELO	
Polig.	Nombre		P.GENERAL 1991/94	AVANCE 2020
UE-5	Químicas Sintéticas (Antigua UE-14)	34.528	Mixto	Residencial
UE-6	Parque Torrelaguna (Antig.UE-1 Pol 2A)	1.783	Zona Verde	Residencial
UE-7	Vedereca	18.493	Industrial	Residencial
UE-8	Finca Calleja	28.651	Z.Verde + Industrial	Residencial
UE-9	Estación Central	43.889	Mixto	Terciario
UE-10	Ledesma	37.203	Industrial	Mixto
UE-11	El Alamillo	14.301	Suelo Rústico	Residencial
UE-12	Pico Valsaron	91.851	Suelo Rústico	Residencial
UE-13	Los Quemados (Antigua UE-2.Sub 108)	231.818	Industrial	Residencial
UE-17	Campo Aviación (Antigua UE-29)	153.275	Equipamiento	Residencial
UE-22	Flores-San Isidro (Antigua UA-23)	366	Espacio Libre	Residencial

**Sectores que modifican su uso con respecto al planeamiento vigente.**

Fte. Anexo III. Resumen Ejecutivo del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares.

#### 2.4.1.- Clasificación y categorías del suelo.

La alternativa elegida y, por lo tanto, objeto de este informe, divide el suelo en las siguientes clases y categorías:

- *Suelo Urbano.*
  - *Suelo Urbano Consolidado.*
  - *Suelo Urbano No Consolidado.*
- *Suelo Urbanizable.*
  - *Suelo Urbanizable Sectorizado.*
- *Suelo No Urbanizable de Especial Protección.*
  - *Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Conservación Prioritaria: Red Natura 2000, Espacios Naturales, Hábitats de Interés Comunitario y Masas Forestales.*
  - *Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agropecuaria.*
  - *Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Dominio Público Pecuario.*
  - *Suelo No Urbanizable de Especial Protección Hidrológica.*
  - *Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Equipamiento Deportivo.*
  - *Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras: Carreteras, Ferrocarril, Aeropuerto e Infraestructuras Básicas.*
  - *Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica.*



#### 2.4.2.- Suelo Urbano.

El Avance propone clasificar como Suelo Urbano, aproximadamente 3.331 hectáreas que se corresponden casi con el 38% de la totalidad del término municipal.

El Avance ha establecido como criterio básico mantener las zonas ya consolidadas o con planeamiento aprobado definitivamente, tanto en sus aprovechamientos como, en su caso, en sus cargas/cesiones de suelo.

Por otro lado, cada zona de ordenanza constituye un área homogénea diferenciada, de manera que, en cada una de estas áreas homogéneas, se pueda dar respuesta a "la obligación de definir las determinaciones estructurantes en el sentido de que para cada ordenanza se establece el uso y la edificabilidad/aprovechamiento".

- **Suelo Urbano Consolidado.** El Avance ha clasificado 3.181 hectáreas que comprenden las zonas de aplicación directa de las Ordenanzas del PGOU, el Plan Especial Estación Central, las Áreas de Intervención Singular (AI) y las Áreas de Rehabilitación Concertada.

De forma singular, el Avance ha definido un único polígono que precisa de un posterior planeamiento de desarrollo específico: El Plan Especial Estación Central, de modo que, a efectos de gestión, constituye un área de reparto independiente.

IDENTIFICACION AMBITO		SUPERFC. m <sup>2</sup> s	APROVECHAMIENTO		Num. Viv.
Polig.	Nombre		Uso Global	Edificab. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	
UE-9	Estación Central	43.889	Terciario	S/ficha	---

**Ficha del Plan Especial Estación Central.**

Fte. Anexo III. Resumen Ejecutivo del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares.

En cuanto a las Áreas de Actuación Aislada o Asistemática, el Avance ha establecido dentro de la clase del Suelo Urbano Consolidado, una serie de ámbitos denominados como Áreas de Intervención Singular, ya que se consideran necesarias para garantizar la funcionalidad del conjunto urbano y que al no presentar aprovechamiento lucrativo (la mayoría son operaciones de mejora del viario o reurbanización) no era posible incluirlas como unidades de ejecución.

Estos ámbitos se corresponden con áreas donde se actúa de manera independiente con las siguientes finalidades que señala el documento de Avance:

- Para la obtención de suelo, urbanización, edificación y puesta en servicio de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos de las administraciones públicas ordenados a través del correspondiente plan especial.
- Para la ejecución de obras públicas ordinarias.
- Para la edificación en suelo urbano consolidado, incluso cuando se requieran obras accesorias de urbanización para dotar a las parcelas de la condición de solar, siempre que el planeamiento prevea su ejecución mediante dichas actuaciones.



ÁREAS DE INTERVENCIÓN SINGULAR			
IDENTIFICACION del AMBITO		SUPERFICIE	USO GLOBAL
AI-01	Salobrales	5.446 m <sup>2</sup> s	Red viaria
AI-02	Conexión Pintor Picasso - San Félix de Alcalá	393 m <sup>2</sup> s	Residencial
AI-03	Avda. Daganzo - Silos	34.88 m <sup>2</sup> s	Red viaria
AI-04	Conexión Pioz- Ladera Chorrillo	361 m <sup>2</sup> s	Red viaria
AI-05	Camino del cementerio	6.590 m <sup>2</sup> s	Red viaria
AI-06	Calle Polonia	3.021 m <sup>2</sup> s	Red viaria
AI-07	Plaza de Azafía	9.491 m <sup>2</sup> s	Zona verde
AI-08	Barriada de los Reyes Católicos	371.121 m <sup>2</sup> s	Residencial, red viaria y zonas verdes
AI-09	Colonia Mazzoni	15.026 m <sup>2</sup> s	Red viaria y zonas verdes
AI-10	Huertos Urbanos - Mercadillo	136.615 m <sup>2</sup> s	Agropecuarios
AI-11	Complutum (antigua UE-13)	13.760 m <sup>2</sup> s	Zona verde
AI-12	Casa de las Armas	20.278 m <sup>2</sup> s	Terciario y zona verde
<b>TOTAL Áreas de Intervención Singular</b>		<b>616.991 m<sup>2</sup>s</b>	---

**Áreas de Intervención Singular en Suelo Urbano Consolidado.**

Fte. Anexo III. Resumen Ejecutivo del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares.

En cuanto a las Áreas de Rehabilitación Concertada, el Avance ha determinado, de conformidad con el artículo 131 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, el Área de Rehabilitación Concertada "Barriada de Reyes Católicos" en la que se plantean diversos Programas de Rehabilitación Concertada por parte de las diferentes administraciones públicas.

Estas Áreas de Rehabilitación Concertada son planteadas por el Avance, tanto en zonas de interés histórico con graves deficiencias urbanas o un significativo deterioro funcional de sus infraestructuras, servicios o edificación, así como con ámbitos urbanos con especiales carencias. La delimitación que hace el Avance de estas zonas es, tal y como se señala en la Memoria de Ordenación, "la propuesta para el inicio de un proceso, a modo de "intervención piloto", al que se vayan incorporando, mediante los correspondientes acuerdos, el amplio listado de barrios que requieren procesos análogos".

Del conjunto de barrios que demandan rehabilitación, con posterioridad se estudiarán las diferentes demandas en función de su capacidad financiera municipal, aunque el Avance ha considerado los siguientes:

- Ámbitos del área situada entre el ferrocarril: Vía Complutense, Avda. Daganzo, y calle Dulcinea: Avda. de Caballería, Núñez de Balboa, Torrelaguna, Doctora Alcalá, Quevedo, Tirso de Molina, Velázquez, Ferrocarril, etc.
- Ámbitos del área situada al norte del ferrocarril: Barrio del Chorrillo, Urbanización del Parque Nogales, Comisaria, etc.

➤ **Suelo Urbano No Consolidado.** El Avance ha clasificado 150,24 hectáreas, que constituyen aproximadamente el 1,7% de la totalidad del término municipal.

El desarrollo de esta clase de suelo se realiza a través de unidades de ejecución, de las que se han delimitado 22 y cuyo listado puede observarse en el cuadro siguiente:





UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO					
IDENTIFICACION del AMBITO		SUPERFC. m <sup>2</sup> s	APROVECHAMIENTO		
Polig.	Nombre		Uso Global	Edificabilidad. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Num. Viv.
UE-1	Polonia Este (Antigua UE-1A)	28.137	Act.Económicas	s/Ord.Aprobada	0
UE-2	Polonia Oeste (Antigua UE-1B)	35.908	Act.Económicas	0,75	0
UE-3	Callejuelas/Complutense (Antig.UE-3A)	58.284	Mixto	0,66	---
UE-4	Luis Vives (Antigua UE-7)	8.341	Residencial	0,66	45
UE-5	Químicas Sintéticas (Antigua UE-14)	34.528	Residencial	0,75	215
UE-6	Parque Torrelaguna (Antig.UE-1 Pol 2A)	1.783	Residencial	1,40	20
UE-7	Vedereca	18.493	Residencial	0,76	117
UE-8	Finca Calleja	28.651	Terciario	0,44	---
UE-9	Estación Central	43.889	Terciario	s/Cond.Partic.	---
UE-10	Ledesma	37.203	Mixto	0,66	---
UE-11	El Alamillo	14.301	Residencial	0,10	11
UE-12	Pico Valsaron	91.851	Residencial	0,30	150
UE-13	Los Quemados (Antigua UE-2.Sub 108)	231.818	Residencial	s/Ord.Aprobada	s/Ord.
UE-15	Las Moreras (Antigua UE-27)	13.593	Residencial	s/Ord.Aprobada	s/Ord.
UE-16	Casilla la Clara (Antigua UE-5)	19.366	Terciario	s/Ord.Aprobada	---
UE-17	Campo Aviación (Antigua UE-29)	153.275	Residencial	0,23	110
UE-18	Espartales Sur (Antigua UE-26 bis)	19.028	Residencial	0,72	139
UE-19	Poliseda (Antigua UA-20A)	247.220	Residencial	s/Ord.Aprobada	s/Ord.
UE-20	Poliseda Central (Antigua UA-20B)	277.283	Residencial	s/Ord.Aprobada	s/Ord.
UE-21	Lanza	3.221	Residencial	1,5	---
UE-22	Flores-San Isidro (Antigua UA-23)	366	Residencial	1,5	4

**Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado.**

Fte. Anexo III. Resumen Ejecutivo del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares.

**2.4.3.- Suelo Urbanizable.**

El Avance clasifica como Suelo Urbanizable aproximadamente 462 hectáreas, sectorizando la totalidad. La superficie de esta clase de suelo supone un 5,3% del término municipal, delimitando 16 sectores.

SECTORES EN EL SUELO URBANIZABLE						
Sector	Nombre	Superf. m <sup>2</sup> s	Uso Global	Aprovechamiento		
				m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	Indust.	Otros
S-1	Camino de los Afligidos/Antiguo S-129	90.996	Activid.Económicas	0,44	60%	40%
S-2	El Encín Sur/Antiguo S-128	342.188	Activid.Económicas	0,44	60%	40%
S-3	El Encín Norte/Antiguo S-127	426.789	Activid.Económicas	0,44	60%	40%
S-4	El Carmen/Antiguo 126	143.110	Activid.Económicas	0,44	60%	40%
S-5	La Trinchera/Antiguo S-125	162.506	Activid.Económicas	0,44	60%	40%
S-6	Retamar Este/Antiguo S-31B	248.126	Activid.Económicas	0,44	60%	40%
S-7	Retamar Oeste/Antiguo S-124	432.830	Activid.Económicas	0,44	60%	40%
S-8	Pocillo de los Quemados/Antiguo S-123	126.826	Activid.Económicas	0,44	60%	40%
S-9	Finca La Galiana/Antiguo S-122	179.873	Activid.Económicas	0,44	60%	40%
S-10	Casarrubios/Antiguo S-30B	81.504	Activid.Económicas	s/Ord.Aprobada		
S-11	Chopos de Merino/Antiguo S-109	221.241	Activid.Económicas	0,44	60%	40%
S-12	La Molinera/Antiguo S-110	565.429	Activid.Económicas	0,44	60%	40%
S-13	Barragán/Antiguo S-111	414.892	Activid.Económicas	0,44	60%	40%
S-14	La Condesa/Antiguo S-119	187.810	Activid.Económicas	0,44	60%	40%
S-15	Pago Grande Sur/Antiguo S-120	448.849	Activid.Económicas	0,44	60%	40%
S-16	Pago Grande Norte/Antiguo S-121	549.338	Activid.Económicas	0,44	60%	40%
<b>TOTAL SUB Suelo urbanizable</b>		<b>4.622.307</b>	---	---	---	---

**Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.**

Fte. Anexo III. Resumen Ejecutivo del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares.

En la Memoria de Ordenación se señala que dada "la capacidad residencial del suelo vacante del núcleo urbano, tanto en unidades de ejecución con planeamiento aprobado o pendiente de formulación, el Avance del Plan propone destinar la totalidad del suelo urbanizable propuesto a actividades económicas y productivas para incrementar el empleo local y reforzar la condición de Alcalá como una de las principales cabezas comarcales del área metropolitana madrileña".

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**



Con respecto a la programación y desarrollo del Suelo Urbanizable, el Avance propone tanto para el primer como para el segundo cuatrienio el desarrollo de un tercio de la superficie, mientras que el resto quedaría en la situación de "fuera de programa".

En todos los casos, los sectores previstos se desarrollarán mediante el sistema de compensación y dentro de una única área de reparto.

#### 2.4.4.- Suelo No Urbanizable de Protección.

La propuesta de Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares, de acuerdo con lo previsto en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, ha definido las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Conservación Prioritaria: Red Natura 2000, Espacios Naturales, Hábitats de Interés Comunitario y Masas Forestales.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agropecuaria.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Pecuario.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Hidrológica.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Equipamiento Deportivo.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Infraestructuras: Carreteras, Ferrocarril, Aeropuerto e Infraestructuras Básicas.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica.

Cualquier intervención que se plantea sobre cada una de las categorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, se llevará a cabo mediante la redacción del correspondiente Plan Especial, con el contenido derivado de la razón de su protección y de la naturaleza de las obras proyectadas.

#### 2.4.5.- Propuesta de crecimiento: Afecciones Red Natura 2000.

Tal y como se ha hecho referencia anteriormente en el punto 1.1.1.- Capacidad del Suelo Residencial del presente informe, la capacidad vacante residencial estaría en el entorno de las 14.007 viviendas, y cuyo desglose puede apreciarse en el cuadro resumen que se incorpora en el citado punto 1.1.1. del informe.

Por el contrario, en la Memoria de Ordenación se plantea una capacidad algo superior, llegando a las 14.127 viviendas que se desglosan según el cuadro siguiente:

Parque residencial 2011	78.915 viv.	
Licencias 2012-2017	2.100 viv.	
<b>Total Parque residencial actual</b>		<b>81.015 viv</b>
Suelo vacante calificado NN.SS 1984.	2.541 viv.	
Suelo vacante PGOU vigente 1991	9.965 viv.	
<b>Total actual suelo vacante calificado</b>	<b>12.506 viv</b>	
Nuevas calificaciones del Avance	1.621 viv	
<b>Total capacidad suelo vacante residencial Avance</b>		<b>14.127 viv</b>
<b>Dimensión parque residencial Avance PGOU</b>		<b>95.469 viv</b>

COPIA DE **Capacidad Residencial del Avance**

Fte. Memoria de Ordenación del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares.

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**



El suelo clasificado vacante del planeamiento vigente, permite desarrollar 12.506 viviendas de las cuales 2.541 viviendas corresponden a polígonos delimitados en las NN.SS. anteriores al PGOU de 1991 (polígonos 115A - 115B - 21A - 21E - 13C) y 9.965 viviendas a polígonos delimitados por el PGOU del 91 (UE.2E - UE.3A - UE.2B - UE-20A720B - UE.26 - UE.28 Y POL41P.16).

Teniendo en cuenta los datos anteriores, se señala en la Memoria de Ordenación que *“teniendo en cuenta la demanda de licencias para vivienda de 420 viviendas/año, puede argumentarse que el municipio no precisa otro nuevo suelo residencial que el urbano proveniente de los procesos bien de la colmatación del suelo urbano, bien de procesos de remodelación/tercerización de pequeñas áreas industriales actualmente obsoletas y sin que, en ningún caso, sea necesario prever y clasificar nuevo suelo urbanizable residencial.*

*Por ello las previsiones del Avance del nuevo Plan General únicamente contempla la definición de nuevas unidades de ejecución en suelo urbano delimitadas para resolver situaciones enquistadas en la trama urbana (Pico Valsaron), reordenar áreas degradadas (Alamillo), reconocer la realidad consolidada (Colonia Campo de Aviación), áreas urbanas bloqueadas (c/Lanza, c/Flores, Parque Torrelaguna), de renovación/tercerización de áreas industriales obsoletas incrustadas en la trama urbana (Vedereca, Químicas sintéticas, etc.); con lo que la actual capacidad residencial del Plan General se incrementa en 1.621 viviendas aproximadamente”.*

En cuanto a los usos para actividad económica, el Avance propone la localización de nuevos sectores en la parte septentrional del término municipal, buscando, tal y como se señala en la Memoria de Ordenación, *“el equilibrio entre los valores de obligada protección de los distintos ámbitos de la ZEPA, la necesaria mejora y ampliación del sistema de enlaces del viario intermunicipal, la propia mejora de la funcionalidad y continuidad del viario local y la coherencia con la ordenación urbanística del área industrial de Pago Grande”.*

El Avance, por lo tanto, plantea nuevo suelo clasificado para usos industriales y de otras actividades económicas de carácter comercial, terciario, logístico y en especial de I+D+i, para, tal y como se señala en el Informe Previo de Análisis Ambiental, *“evitar que pudiera producirse falta de oferta de suelo para la implantación de empresas. Se pretende que ese nuevo suelo permita la promoción de “parques empresariales”, “parques científicos y tecnológicos” y desarrollos análogos”.*

En cualquier caso, el Avance indica que *“de forma aproximada, se puede afirmar que los suelos actualmente calificados que podrían acoger estas nuevas actividades (suelo urbano consolidado o no y suelo urbanizable en muy distintos grados de desarrollo) ocupan una superficie en torno a las 130 hectáreas.*

Teniendo en cuenta los planteamientos de crecimiento residencial y de actividad económica que propone el Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares, se puede apreciar, tal y como se indica en el Informe Previo de Análisis Ambiental, que *“se plantean sobre la Zona de Especial Conservación (ZEC) de las Cuencas de los Ríos Jarama y Henares, coincidente con la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) de las Estepas Cerealistas de los Ríos Jarama y Henares, los ámbitos de Suelos Urbanizable Sectorizado S-7, S-8, S-9, S-11, S-12, S-13, S-15 y S-16; los Suelos Urbanos No Consolidados UE-11, UE-12 y UE-13; los Ámbitos de Actuación de Suelos Urbanos Consolidados AI-10; y las Redes Generales RG-ZV-1 y RG-ZV-2, todos ellos sobre C o de uso general del Plan de Gestión. Sobre terrenos considerados como Zona A o de conservación prioritaria del ZEC se encuentra, asimismo, el ámbito AI-12 y la UE-14”.*

En el documento de Avance consta, como Anexo IV, una **“Evaluación de las repercusiones del Plan General de Alcalá de Henares sobre la Red Natura 2000”**. En dicho estudio, se analiza el efecto y las implicaciones que el Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares tendría sobre la zona C de la ZEPA "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares". En el citado estudio se señala que no se afecta a ningún otro elemento que forme parte de la Red Natura 2000 del municipio, de modo que la afección se situaría sobre unas 250 hectáreas, lo que implica, según el citado estudio, el 0,69% de las 36.123 hectáreas totales de la Zona de Especial Conservación (ZEC), y el 0,75% de la ZEPA. Así, y en lo que corresponde al municipio de Alcalá de Henares, la afección a la RN2000 de Alcalá de Henares se situaría en aproximadamente, un 10%, mientras que la superficie afectada a la zona designada con categoría C dentro del municipio sería de un 34%.

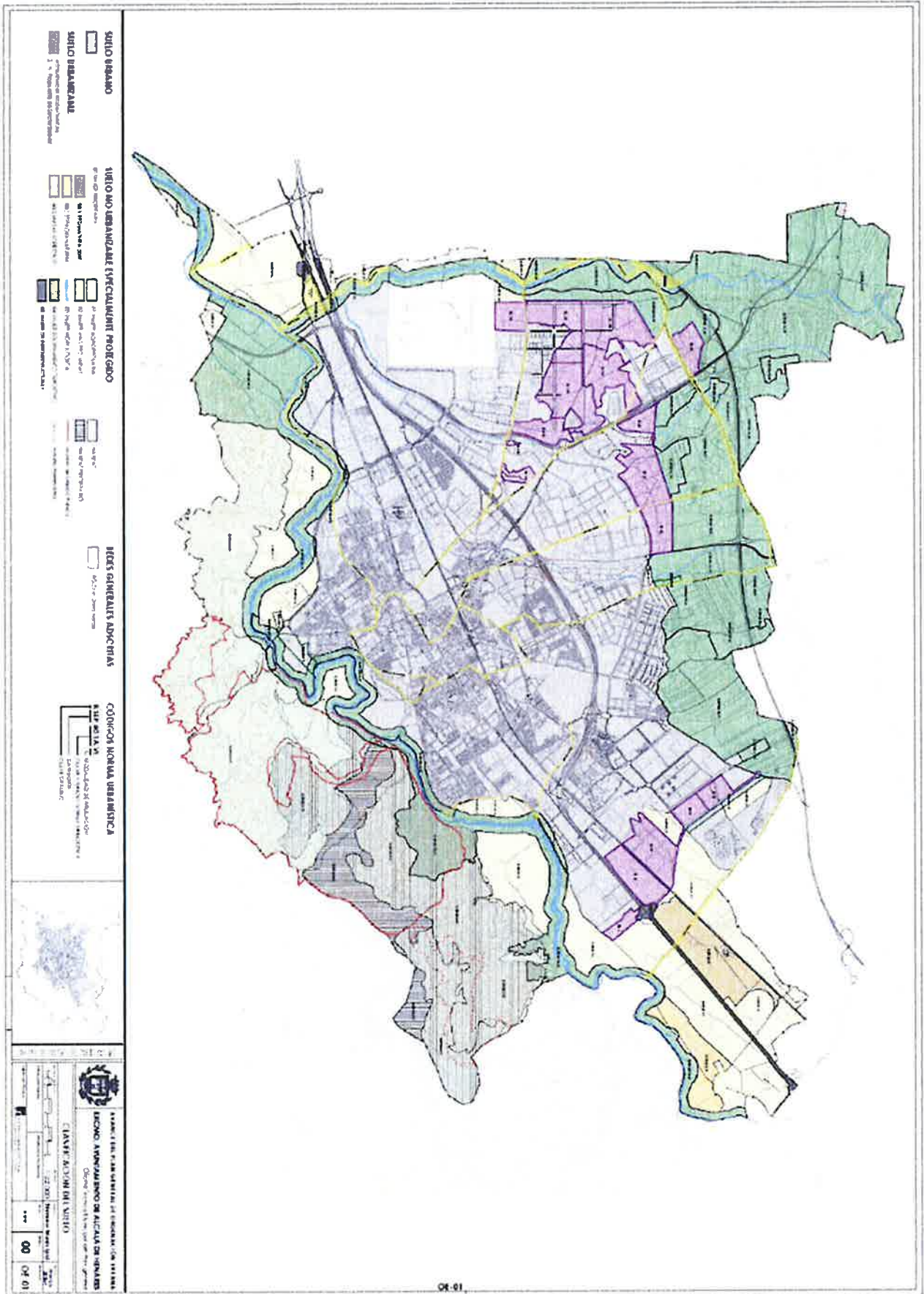


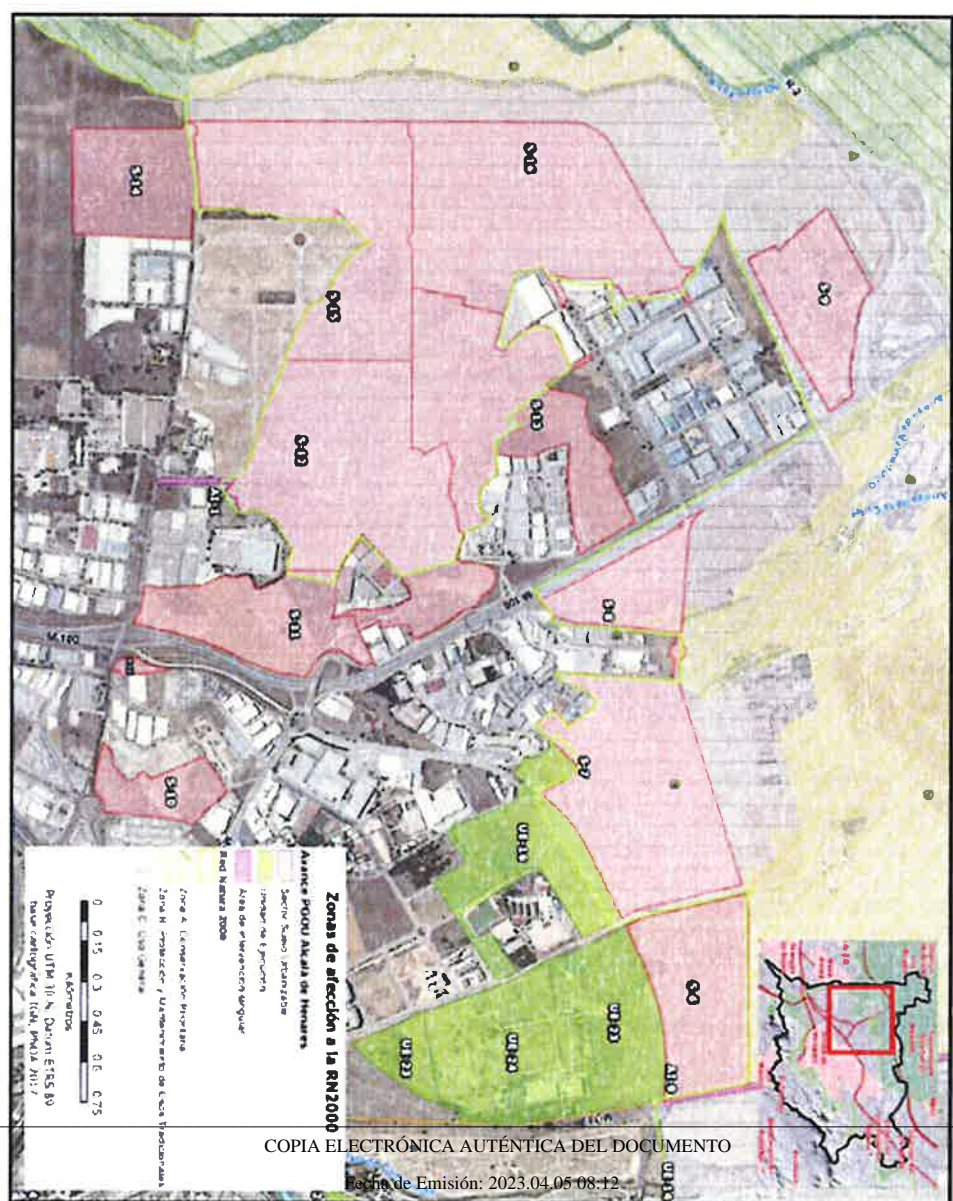
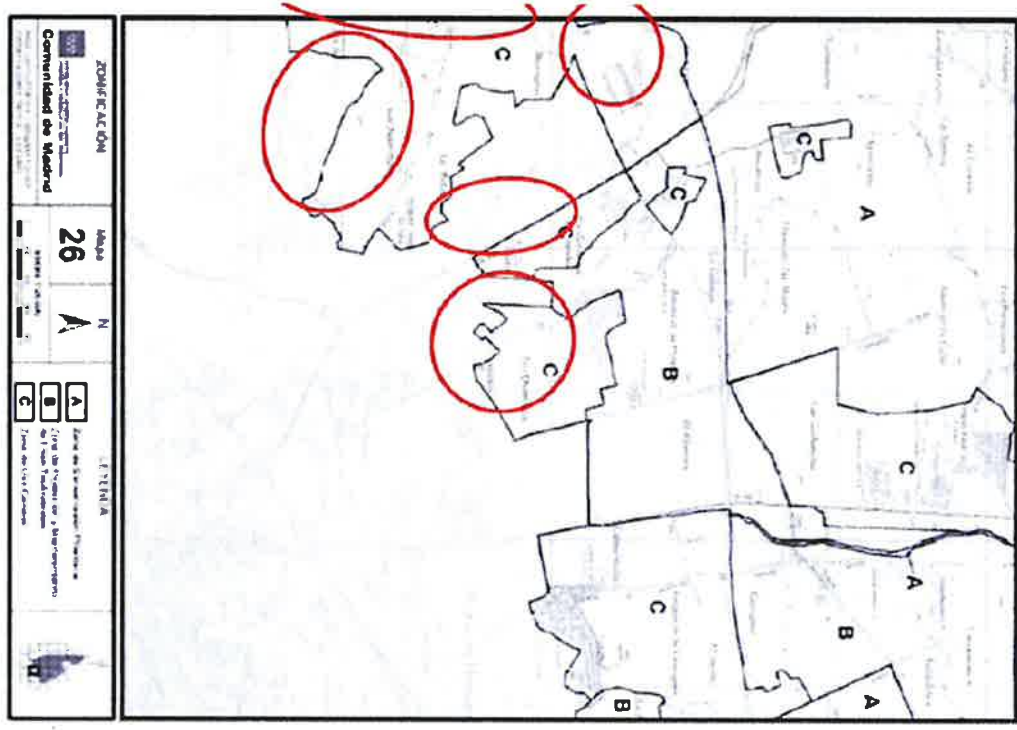
En consecuencia, como se indica en la página 37 del Informe Previo de Análisis Ambiental, *“el Avance propone la clasificación de 16 sectores de suelo urbanizable para actividades económicas, con un total de más de 460 has, y una ocupación de aproximadamente 260 has de la ZEC de las Cuencas de los Ríos Jarama y Henares, asimismo ZEPA de las Estepas Cerealistas de los Ríos Jarama y Henares”*.

En el citado estudio, también se incorpora un análisis de las repercusiones de la Unidad de Ejecución (UE) de Casa Armas sobre la ZEC ES3110001 “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”. Se trata de una parcela de unas 7 hectáreas, incluida la zona protegida, con una edificación de poco más de 3.000 metros cuadrados construidos. El edificio está protegido con el nº 74 del Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. La actuación prevista en el Plan General conlleva una ampliación en 1.084 metros cuadrados.

Las conclusiones del citado estudio de las repercusiones de la propuesta de ocupación de suelo urbanizable para uso productivo del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares, aparecen reflejadas en las páginas 23, 24 y 25 del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico/Informe Previo de Análisis Ambiental, y se transcriben literalmente tal y como figuran en las páginas 107 y 108 del documento de “Evaluación de las repercusiones del Plan General de Alcalá de Henares sobre la Red Natura 2000”.







Ambitos de actuación de los nuevos suelos productivos propuestos por el Avance sobre ZEC/ZEPA y Alternativa de ocupación de nuevos sectores de suelo situados sobre Zona C de acuerdo con el Plan de Gestión de la ZECZEPA  
 Fte. Anexo IV: Evaluación de Repercusiones del Plan General de Alcalá de Henares sobre la Red Natura 2000. Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL  
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 1019418258647396337005



### 3.- Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico - Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA.)

Con fecha de 9 de junio de 2022, la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética emite el correspondiente Documento de Alcance del Informe Ambiental Estratégico del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares, con base en la documentación presentada y en los informes técnicos pertinentes. Puede consultarse el informe completo desde [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación:1203160902418785521976.

El Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico tendrá la consideración de Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA), conforme a lo señalado en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Por otra parte, y tal y como se señala en el IPAA:

*“Se debe señalar que, además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el documento inicial estratégico presentado, el documento a someter a declaración ambiental estratégica/informe definitivo de análisis ambiental cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.*

*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 e informe definitivo de análisis ambiental.”*

El 11 de noviembre de 2020, con número de referencia 10/079559.5/20, se comunica a la Subdirección General de Estudios Territoriales y Cartografía (Dirección General de Urbanismo) que, con fecha 15 de octubre de 2020, se inicia el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del Avance de la Revisión del Plan General de Alcalá de Henares. En el mismo oficio se comunica la realización de las consultas a las Administraciones públicas afectadas y personas interesadas para la determinación del contenido del estudio ambiental estratégico en los términos establecidos en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

#### 3.1.- Informes sectoriales incluidos en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico - Informe Previo de Análisis Ambiental (IPAA).

En el ámbito del procedimiento previsto en el artículo 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se han recibido los siguientes informes sectoriales y contestaciones a las consultas realizadas por la Dirección General de Descarbonización y Transición Energética, con el siguiente resultado:

- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, de la Consejería de Justicia, Igualdad y Víctimas de la Comunidad de Madrid.

La Subdirección General de Protección Civil, en su informe de fecha 16 de noviembre de 2020, recomienda incluir en el Avance la normativa y los riesgos de protección civil existentes en el municipio. En relación con los riesgos por incendios forestales, se señala que la normativa del PGOU debería incorporar las medidas preventivas y de protección ante incendios forestales, contenidas en el Anexo 2 del vigente Plan INFOMA. En la planificación se deben tener en cuenta los riesgos por inundación y los riesgos tecnológicos, señalando la existencia en el municipio de una fábrica afectada por la normativa de control de riesgos en accidentes con sustancias peligrosas, que cuenta con Plan de Emergencia Interior.

Puede consultarse el informe completo desde [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación: 0889277466436369591516.

- Área de Prevención de Incendios de Cuerpo de Bomberos, de la Dirección General de Emergencias de la Consejería de Justicia Interior y Víctimas de la Comunidad de Madrid.



El informe del Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de fecha 13 de noviembre de 2020, se indica que no informa ni emite sugerencias sobre el Avance, puesto que este no desarrolla detalladamente conceptos relacionados con aquellas materias relativas al cumplimiento de la normativa de Protección Contra Incendios sobre las que ese Área tiene competencias, con independencia de que sí lo hagan las figuras o instrumentos de desarrollo posteriores.

Puede consultarse el informe completo desde [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación: 0926387400044786367471.

- Dirección General de Administración Local de la Consejería de Vivienda y Administración Local de la Comunidad de Madrid.

Con fecha 16 de noviembre de 2020, se emite informe en el que se indica que no se tienen observaciones ni sugerencias a realizar.

Puede consultarse el informe completo desde [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación: 1056452485382176659249.

- Confederación Hidrográfica del Tajo del Ministerio para la Transición Ecológica.

El Servicio de Estudios Medioambientales emite informe con fecha 4 de diciembre de 2020, en el que se señala que el abastecimiento de agua de consumo humano lo realiza en Alcalá la Mancomunidad de Aguas del Sorbe y aporta los datos de la concesión existente.

Relaciona los cauces existentes y refiere los estudios disponibles en el sistema nacional de cartografía de zonas inundables (SNCZI) dentro del municipio, en cuanto a dominio público hidráulico y zona de policía, zona de flujo preferente, áreas de riesgo potencial significativo de inundación (ARPSI) y zonas inundables. Varios de los ámbitos propuestos están en zona de policía de los cauces. A ese respecto, indica que el estudio de zonas inundables realizado por la Comunidad de Madrid en 2006, por sus características técnicas, carece de precisión suficiente y no puede considerarse válido. Por ello, deberá presentarse un estudio hidrológico/hidráulico que estime la delimitación del dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía de los cauces, zona de flujo preferente y las zonas inundables en régimen de avenidas extraordinarias.

En cuanto a las aguas residuales, prohíbe que los nuevos colectores junto a los cauces se tracen longitudinalmente ocupando terrenos de dominio público hidráulico o su zona de Servidumbre. Da cuenta de las autorizaciones de vertido vigentes para las dos EDAR actuales, indicando que, si se sobrepasan los volúmenes de las mismas, deberá tramitarse una modificación de la autorización de vertido. El término municipal de Alcalá de Henares se encuentra incluido dentro de las Zonas Sensibles declaradas 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; por ello no se permitirán los vertidos incontrolados. Cualquier actuación en el dominio público hidráulico o en su zona de servidumbre o policía requerirá autorización de la Confederación. Se señalan otras disposiciones generales de protección del dominio público hidráulico y de las aguas subterráneas.

Puede consultarse el informe completo desde <https://sede.miteco.gob.es> utilizando el código seguro de verificación: MA009168EB79B40C34661A72F21607086730.

- Red Eléctrica de España.

En el informe de fecha de 19 de enero de 2021, se indica que en el ámbito del PGOU no se encuentran afectadas instalaciones propiedad de Red Eléctrica de España, S.A.U.

El informe completo se anexa a este informe (Anexo I).

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1019418258647396337005





- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid. Subdirección General de Explotación de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En informe de fecha 14 de enero de 2021 de la Demarcación de Carreteras del Estado, se **resuelve informar desfavorablemente el Avance de la Revisión del PGOU**, dado que el desarrollo de más de 1.600 viviendas y 16 sectores (> 450 ha) con calificación de actividades económicas en la zona de influencia de las carreteras de la red estatal supone un cambio de uso de los accesos existentes, además de modificar los enlaces existentes en la Red de Carreteras del Estado y plantear nuevos enlaces en la Autopista R-2, incumpliendo el nuevo enlace M-119/R-2 la distancia mínima entre enlaces. Por ello, deberá presentarse un estudio de tráfico y, en caso de una afección significativa, una propuesta de las medidas de acondicionamiento necesarias.

Además, realiza varias indicaciones sobre contenidos o cambios a incorporar en la documentación del Plan General en aplicación de la legislación sectorial de carreteras.

En lo relativo a contaminación acústica recuerda las licitaciones a la concesión de licencias en zonas de superación de los objetivos de calidad acústica según el artículo 20 de la Ley del Ruido. Los medios de protección acústica necesarios para cumplir la legislación sobre protección frente a la contaminación acústica serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, pudiendo situarse en la zona de dominio público.

Finalmente, en el citado informe desfavorable se establece que:

*“En el caso de subsanar el motivo que lleva a la emisión del presente informe desfavorable y corregir los aspectos manifestados anteriormente, se podría emitir informe desfavorable y corregir los aspectos manifestados anteriormente, se podría emitir informe favorable al AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES (dic. 2018), en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado.”*

El informe completo se anexa a este informe (Anexo II).

- Área de Sanidad Ambiental (Subdirección General de Higiene, Seguridad Alimentaria y Ambiental) de la Dirección General de Salud Pública de la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid.

Este organismo, en informe de fecha 8 de febrero de 2021, hace una serie de consideraciones y recomendaciones a integrar en el estudio ambiental estratégico para la protección de la salud de la población, debiendo ser contemplados algunos de ellos en los instrumentos posteriores de desarrollo urbanístico.

Puede consultarse el informe completo desde [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación: 1276802637625360022106.

- Dirección General de Aviación Civil, Secretaría General de Transportes y Movilidad, del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En informe de fecha 24 de febrero de 2021, la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de la Dirección General de Aviación Civil, señala que no tiene pronunciamientos que realizar sobre el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del PGOU. Refiere la normativa que regula la emisión de sus informes preceptivos y vinculantes, que se producen respecto a proyectos o planes cuyo ámbito territorial incluye parte de la zona de servicio aeroportuaria, o está sujeto a servidumbres aeronáuticas establecidas o propuestas, incluidas las acústicas. Parte del término municipal de Alcalá de Henares se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas de Aeropuerto Madrid/Barajas (Real Decreto 1080/2009, de 29 de junio) por lo que el nuevo planeamiento urbanístico deberá tener en cuenta las limitaciones impuestas por dichas servidumbres.



Puede consultarse el informe completo desde <https://sede.mitma.gob.es/MFOM.ConsultaCSV.Web/> utilizando el código seguro de verificación: MFOM02S9CF8594D0FC8173BA17FF.

Con posterioridad, el 23 de marzo de 2021, se recibe copia del informe remitido al Ayuntamiento de Alcalá de Henares por la Dirección General de Aviación Civil sobre el Avance del PGOU. Según este informe, el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, deberá incluir mención a la normativa sectorial aplicable, que se relaciona en el propio informe.

El término municipal de Alcalá de Henares, no se encuentra afectado por las servidumbres acústicas del aeropuerto Adolfo Suárez – Madrid/Barajas.

Parte del término municipal de Alcalá de Henares se encuentra incluido en las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas. Se adjuntan en un plano las curvas de nivel de las superficies limitadoras de dichas servidumbres, que determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción ni instalación (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.). El Plan General deberá incorporar entre sus planos normativos el de las servidumbres aeronáuticas, y dejar constancia expresa de las limitaciones en el documento normativo.

Teniendo en cuenta las cotas del terreno aun no existiendo referencia a las alturas de todas las construcciones e instalaciones previstas o permitidas, se estima que, en las zonas propuestas como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, hay cota, en principio, suficiente para que las mencionadas servidumbres no sean sobrepasadas. No obstante, en parte del Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (SNUEP PRIORITARIA) en las categorías 80.1 RED NATURA 2000 y 80.3 MASAS FORESTALES, en el entorno del Cerro del Viso, en el extremo sur del término municipal, el planeamiento deberá incluir en su normativa una serie de planos y disposiciones que permitan asegurar el cumplimiento de la normativa sobre servidumbres aeronáuticas.

En la zona afectada por las servidumbres aeronáuticas AESA podrá limitar o condicionar actividades (o los usos del suelo que las habiliten) que puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas (actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos que puedan inducir turbulencias, las que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento, etc.).

En definitiva, la Dirección General de Aviación Civil informa favorablemente condicionado a que se incorporen en el Plan General las disposiciones y planos que se especifican.

Puede consultarse el informe completo desde <https://sede.mitma.gob.es/MFOM.ConsultaCSV.Web/> utilizando el código seguro de verificación: MFOM02S525129D953A71013425E2.

- Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa.

En informe de fecha 14 de mayo de 2021, la Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa **informa favorablemente** con una serie de prescripciones:

Se señala que todo el ámbito de estudio está dentro de la zona de servidumbre de la Base Aérea de Torrejón, de modo que la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores, medios para la construcción, etc.) o plantación requerirá informe favorable de la Dirección General de Infraestructuras del Ministerio de Defensa.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Cita la normativa que regula las instalaciones de interés para la defensa nacional. En las "zonas próximas de seguridad" de la Base de Torrejón (definida en los Ordenes Ministeriales) no

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1019418258647396337005



podrán realizarse, sin autorización del Ministerio de Defensa, obras, trabajos, instalaciones ni actividades. Se encuentran dentro de la zona próxima de seguridad el extremo del Sector S-14 “La Condesa” de Suelo Urbanizable y una parcela dotacional de suelo urbano.

Propone que se incluyan en los planos de ordenación del Plan General la delimitación de la “Zona Próxima de Seguridad de la Base Aérea de Torrejón”. Cualquier proyecto en esa zona deberá recabar autorización previa del Ministerio de Defensa. Aporta el Mapa de Ruidos de la Base Aérea de Torrejón, elaborado en 2021, para que se tenga en cuenta en los estudios acústico del Plan General.

El informe completo se anexa a este informe (Anexo III).

- Área de Vías Pecuarias de la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid.

El informe de fecha 2 de marzo de 2021 indica que las afecciones al dominio público pecuario deberán reflejarse en una separata específica que se remitirá a la Dirección General para su aprobación. Relaciona las vías pecuarias existentes en el municipio indicando que las localizadas al norte de la vía del ferrocarril son las que más se verán afectadas por los crecimientos propuestos en el Avance. Por el término municipal de Alcalá de Henares discurren 13 vías pecuarias clasificadas, deslindadas, pero no amojonadas, con una superficie total de unas 160 hectáreas, teniendo una banda de protección de 5 m. a cada lado del dominio público pecuario, establecido, en su día, por la Consejería de Agricultura. Son 3 cañadas, 2 cordeles, 2 veredas, 6 coladas y 3 descansaderos.

El mismo informe refiere diversas consideraciones de carácter general, así como referencias sobre el tratamiento urbanístico que deben recibir las vías pecuarias (calificación, carácter demanial, actuaciones prohibidas, relación con viarios, autorizaciones en casos excepcionales e inexcusables, proyectos de acondicionamiento, etc.). Las consideraciones del informe del Área de Vías Pecuarias se han reflejado, igualmente, en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico/Informe Previo de Análisis Ambiental.

Puede consultarse el informe completo desde [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación: 0981659805592672154719.

Además de los anteriores informes, durante la tramitación del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico/Informe Previo de Análisis Ambiental, se han recabado y obtenido los siguientes informes:

- Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid.

Con fecha de 8 de febrero de 2021, informa que deberá completarse el estudio de caracterización de la calidad de los suelos. Se deberán evaluar, tanto los usos históricos y actuales implantados en los diferentes ámbitos, como los posibles vertidos o actividades legales e ilegales que se hayan podido desarrollar en los mismos, aumentando el nivel de detalle e incorporando el periodo entre 2009 y 2017. Al completar la Fase I del estudio, según las directrices que adjunta el informe, se podrán alcanzar las conclusiones sobre las caracterizaciones analíticas a realizar. La realización de dicha caracterización analítica se incluirá en las fichas de los ámbitos de desarrollo como condición para la aprobación inicial de los planes parciales. Si se incluyen ámbitos con ordenación pormenorizada, deberán contar con estudio de caracterización analítica. Se incluye un condicionado general a incluir en el documento normativo del Plan General.

El informe completo se anexa a este informe (Anexo IV).

- Canal de Isabel II

Emitted and signed by: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1019418258647396337005



En el Informe de fecha 17 de junio de 2021, este organismo hace una serie de consideraciones en relación con la demanda de recursos hídricos, infraestructuras de abastecimiento, riego de zonas verdes, vertidos y depuración de aguas residuales, red de saneamiento, gestión del suelo afectado por infraestructuras hidráulicas y afecciones a infraestructuras adscritas al Canal de Isabel II.

Las condiciones del informe del Canal de Isabel II se han trasladado de forma detallada en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico/Informe Previo de Análisis Ambiental.

El informe completo se anexa a este informe (Anexo V).

- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de la Comunidad de Madrid.

Con fecha 19 de enero de 2022, la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales emite informe en el que se plantean una serie de condiciones para la protección y conservación de la flora y la fauna protegida. En primer lugar, el informe pone de manifiesto que dentro de los espacios Red Natura 2000 presentes en Alcalá, se encuentran los siguientes hábitats de interés comunitario (HICs), incluidos en el anejo I de la Directiva 92/43/CEE (la presencia de cada uno depende de la tesela en la que se encuentren; los marcados con \* corresponde con HICs prioritarios):

N.º	Descripción
1430	Matorrales halonitrófilos (Pegano-Salsoletia)
3140	Aguas oligomesotróficas calcáreas con vegetación béntica de Chara spp.
3150	Lagos eutróficos naturales con vegetación Magnopotamion Hydrocharition
3170*	Estanques temporales mediterráneos
3250	Ríos mediterráneos de caudal permanente con Glaucium flavum
3280	Ríos mediterráneos de caudal permanente del Paspalo-Agrostidion y Salix y Populus alba
4090 <sup>5</sup>	Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga
5210	Matorral arborescente con Juniperus spp.
6220*	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de Thero-Brachypodietea
6420	Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion
6430	Megaforbios eutrofos higrófilos de las orlas de llanura y de los pisos montano a alpino
92A0	Bosques galería de Salix alba y Populus alba
92D0	Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos
9340	Bosques de Quercus ilex y Quercus rotundifolia

Fuera de RN2000, se señala en el mismo informe, se encuentran los siguiente HICs, igualmente incluidos en el anejo I de la Directiva 92/43/CEE (la presencia de cada uno depende de la tesela en la que se encuentren):

N.º	Descripción
1430	Matorrales halonitrófilos (Pegano-Salsoletia)
4090	Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga
5210	Matorral arborescente con Juniperus spp.
6220*	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de Thero-Brachypodietea
9340	Bosques de Quercus ilex y Quercus rotundifolia

El informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales también pone de manifiesto, en lo relativo a las especies de aves de interés comunitario incluidas en el anejo I de la Directiva 2009/147/CE, en la zona ZEPA, y de acuerdo al Formulario Normalizado de Datos Red Natura 2000 (FND) y a la Base de datos del Inventario Español de Especies Terrestres (IEET), que, además de las especies de aves esteparias clave, avutarda común, sisón común, cernícalo primilla, aguilucho lagunero occidental, cenizo y pálido y ganga ortega, en este espacio protegido están presentes otras especies de aves esteparias de interés comunitario



como la carraca común, terrera común, calandria común, cogujada montesina, alcaraván común y alondra totovía.

Por otra parte, siempre de acuerdo con el citado informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales, el municipio de Alcalá de Henares es una zona de uso habitual (campeo, descanso, alimentación, dormideros, nidificación, refugio, migración) de numerosas especies de fauna, algunas de las cuales se encuentran incluidas en los catálogos de especies amenazadas de fauna (principalmente esteparias) y flora silvestres regional y nacional. Asimismo, para otros grupos faunísticos como los anfibios y mamíferos silvestres, el medio natural constituye un ecosistema necesario para su existencia, otorgando a la zona un alto grado de biodiversidad. De hecho, en la documentación presentada por el promotor se corrobora esta información para algunas especies consideradas clave, sobre todo aves esteparias, con trabajos de campo realizados en los años 2017 y 2018.

También se cita en mismo informe que el municipio está atravesado por dos corredores principales: principal del Sureste y principal Oriental según la Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid. Estos territorios han sido identificados como aptos para garantizar la conectividad ecológica de la Comunidad de Madrid, asegurando la funcionalidad de las áreas protegidas, así como su comunicación con las Comunidades limítrofes y para dar continuidad entre los espacios naturales protegidos, las zonas verdes urbanas y los parques y áreas de esparcimiento supramunicipales.

En el ámbito del Plan se localizan un árbol singular denominado Taray del Gallo declarado por la Orden 68/2015 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio. Según la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad tiene la categoría de Monumento Natural. Sin embargo, en el documento presentado no se considera la presencia del árbol singular incluido en el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres, y de Árboles Singulares de la Comunidad de Madrid.

En el municipio se encuentra un monte incluido en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública con el n.º 180 denominado Los Cerros. Es un monte incluido en el dominio público forestal sujeto al régimen especial establecido en la Ley 16/1995 de la Comunidad de Madrid. Constan, asimismo, montes preservados declarados según el artículo 20 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, tanto terrenos forestales incluidos en la ZEPa como masas forestales grafiadas en el anexo I de la misma Ley.

Además de los terrenos forestales en régimen especial indicados anteriormente, en el municipio se encuentran superficies que se ajustan a las condiciones establecidas en el artículo 3 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid teniendo la condición de monte o terreno forestal, en este caso, sujeto al régimen general establecido en la citada norma. Algunos de estos montes están gestionados por la Comunidad de Madrid por ser bien patrimonial de la misma o bien por estar consorciados con los propietarios.

Por otro lado, el Decreto 169/2000, de 13 de julio, establece un régimen de protección preventiva para el espacio natural Soto del Henares, ubicado entre los términos municipales de Alcalá de Henares y Santos de la Humosa. Este espacio natural, en el municipio de Alcalá, en parte coincide con la ZEC antes citada, con HICs fuera de RN2000 que también tiene la consideración de terreno forestal en régimen general.

Puede consultarse el informe completo desde [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación: 0907439634910798817399.

En base a los informes recibidos y al análisis técnico del expediente, el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico/Informe Previo de Análisis Ambiental, señala los siguientes aspectos de carácter relevante en cuanto a las afecciones del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares:

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1019418258647396337005



➤ **En relación con las alternativas de planeamiento.**

Como ya se ha indicado en el punto 2.3. de este informe, en el documento ambiental se plantean tres alternativas: la alternativa cero, de mantenimiento de la situación actual, y dos alternativas de desarrollo (1 y 2), de forma que la alternativa 2 supone una menor intensificación de los usos previstos y una menor extensión, pero, en cualquier caso, supone una ocupación de casi 260 hectáreas del ZEC.

La alternativa 0 (mantenimiento de la situación actual) señala que existe una capacidad vacante residencial de aproximadamente 14.000 viviendas de modo que, como el propio documento de Avance indica, existe suelo residencial clasificado para responder a la demanda de los próximos 20 años. En este punto, el IPAA indica que *“La Memoria de Ordenación, no obstante, plantea entre sus objetivos la requalificación de las áreas industriales hoy existentes en el interior de la ciudad -especialmente sobre la Avda. Madrid y Vía Complutense posibilitando no solo la implantación de actividades terciarias y comerciales, sino también el aumento de la capacidad residencial mediante su transformación en nuevas zonas residenciales, con la vista puesta en la homogenización de los usos dentro de la trama urbana y en la facilitación de la renovación del tejido de las áreas industriales obsoletas”*.

Por otro lado, y en relación con la existencia de unas 130 hectáreas disponibles en la alternativa 0 para la implantación de usos para actividad económica, así como la posibilidad, en función de la evolución de la demanda, de dar respuesta a ésta mediante el cambio de uso de algunos polígonos destinados a usos residenciales o mixtos, el IPAA señala que el Avance, como criterio general, *“prevé nuevas clasificaciones de suelo en el nuevo Plan General para usos industriales y de otras actividades económica de carácter comercial, terciario, logístico y en especial de I+D+i, a fin de evitar que pudiera producirse falta de oferta de suelo para la implantación de empresas. Suelo cuyo desarrollo permitirá la promoción de “parques empresariales”, “parques científicos y tecnológicos” y desarrollos análogos. En consecuencia, el Avance propone la clasificación de 16 sectores de suelo urbanizable para actividades económicas, con un total de más de 460 ha, y una ocupación de aproximadamente 260 has de la ZEC de las Cuencas de los Ríos Jarama y Henares, asimismo ZEPA de las Estepas Cerealistas de los Ríos Jarama y Henares”*.

En el IPAA, de este modo, se plantea que *“no existe ninguna valoración en el Avance que permita evaluar si el suelo actualmente disponible más el eventualmente obtenible con el cambio de uso de polígonos residenciales, como propone la propia Memoria de Información, podría ser suficiente para las actividades económicas previsibles, cuya potencial extensión teniendo en cuenta necesidades razonadas tampoco se cuantifica o, al menos se estima”*.

En este punto, el IPAA señala que *“debe tenerse en cuenta el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su condición de legislación básica de protección del medio ambiente, como repetidamente viene poniendo de manifiesto este órgano ambiental en sus informes y, por consiguiente, utilizarse el criterio de reclasificar solo el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen y preservar de la urbanización al resto del suelo rural. A ello hay que añadir que las dos alternativas planteadas reclasifican terrenos actualmente protegidos y pertenecientes a la ZEC de las Cuencas de los Ríos Jarama y Henares, asimismo ZEPA de las Estepas Cerealistas de los Ríos Jarama y Henares lo que se trata específicamente más adelante en este mismo informe”*.

➤ **En relación a la protección de la biodiversidad y los recursos naturales. Repercusiones en la Red Natura 2000.**

Como carácter general, el IPAA señala que la propuesta de protección de suelo del futuro PGOU, *“debe estar sujeta a las características intrínsecas del territorio, independientemente de su potencial aprovechamiento derivado de consideraciones urbanísticas, en conformidad con la Ley 9/2001, de 27 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid”*.



En este sentido y en relación con la Red Natura 2000, el IPAA indica que de acuerdo con el artículo 46.4 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, concordante con la Disposición adicional séptima de la Ley 21/2013, *“cualquier plan o sus modificaciones, como el Plan General que se informa, que, sin tener relación directa con la gestión de una ZEC o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a las especies o hábitats del citado espacio, ya sea individualmente o en combinación con otros planes, programas o proyectos, como es el caso, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en la ZEC”*.

De esta forma y teniendo en cuenta la documentación del Avance (principalmente el Anexo IV. Evaluación de las repercusiones del Plan General de Alcalá de Henares sobre la Red Natura 2000), y el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales, en su condición de órgano gestor de la Red Natura 2000, el IPAA realiza una serie de consideraciones en relación con las afecciones a la ZEC.

En el citado documento de “Evaluación de las repercusiones del Plan General de Alcalá de Henares sobre la Red Natura 2000” se señala que las zonas sobre las que el Avance del Plan General propone nuevos suelos productivos, son vacíos existentes entre zonas productivas al norte, este y sur, de modo que *“urbanísticamente tiene toda la coherencia el cierre de este espacio como crecimiento y conexión de estas zonas”*. Por otra parte, en el citado Anexo IV, se indica que los crecimientos se producen en la Zona C, donde, a priori, son factibles los desarrollos urbanísticos previa la correspondiente evaluación y el resto de la tramitación.

Respecto a esto, el IPAA destaca que el propio documento de “Evaluación de las repercusiones del Plan General de Alcalá de Henares sobre la Red Natura 2000”, concluye en señalar, entre otros aspectos y en relación a los efectos que la ocupación propuesta de parte de la Zona C de la ZEC supone para algunas de las especies clave que determinaron la protección de este espacio, que:

- *“El principal impacto del planeamiento previsto es la pérdida de hábitat disponible para las especies objetivo de conservación de la ZEC.*
- *El Plan General puede afectar potencialmente a los hábitats y a algunas de las especies clave objeto de conservación de la Red Natura 2000.*
- *La utilización del espacio propuesto asignado como sectores S15 y S16, puede suponer una pérdida de calidad del hábitat, por afección potencial de los hábitats propios de la ZEPA, con más incidencia sobre el designado como zona B en el Plan de Gestión, así como sobre el espacio y hábitat aledaño del río Torote, considerado como ZEC. Estos sectores S15 y S16 han cambiado su fisonomía, por pérdida de la cobertura vegetal de retamar que presentaba recientemente lo que ha reducido su valor ambiental, pero sin embargo sigue teniendo una disposición en forma de tampón sobre el río Torote y sirve de punto de unión entre las zonas del norte de la ZEPA y los espacios LIC/ZEC del sur del término de Alcalá de Henares.*
- *Se produciría una reducción de la superficie de distribución del cernícalo primilla, que utiliza los espacios previstos en la propuesta de ampliación de suelo para uso productivo como hábitat para el campeo y la alimentación y por ello, una reducción de la extensión o la calidad de su hábitat actual utilizado por las especies reproductoras de las colonias de Alcalá de Henares para la alimentación, colonias que se encuentran amenazadas de desaparición”*.

En este punto, el IPAA señala que *“de acuerdo con el artículo 46 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, las propuestas contenidas en el Plan General deben someterse a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el espacio Red Natura 2000, de manera que los órganos competentes para aprobarlas sólo podrán manifestar su conformidad con la misma tras haberse asegurado de que no causarán perjuicio a la integridad del espacio en cuestión”*.



Así mismo y valorado el documento “Evaluación de las repercusiones del Plan General de Alcalá de Henares sobre la Red Natura 2000”, el IPAA señala las siguientes conclusiones:

- *“Debe tenerse en cuenta que en el ámbito de los espacios de la Red Natura 2000, sólo se deben desarrollar los usos y actividades que sean compatibles con la preservación de la coherencia e integridad ecológica de los valores naturales (hábitats y especies) objeto de conservación de dichos espacios. Por tanto, se deberá garantizar que la ZEC no experimenta merma alguna de sus condiciones y aptitudes para acoger las especies de fauna que sirvieron para definir sus límites actuales. De los datos anteriormente citados se deduce que la ZEC sufrirá potencialmente la pérdida de parte del hábitat de varias especies clave.*
- *Debe tenerse en cuenta que, de conformidad con lo indicado en el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales, en su condición de órgano gestor de la Red Natura 2000, de acuerdo con la zonificación que realiza el plan de gestión aprobado por el Decreto 172/2011, los terrenos de la zona C son susceptibles de acoger [...] los suelos necesarios para la futura expansión de los actuales núcleos urbanos [...]. No obstante, en su epígrafe 5.2, relativo a directrices y orientaciones sobre urbanismo, establece una serie de recomendaciones generales y específicas para los desarrollos urbanísticos en zona C, que deberán tenerse en cuenta. Entre ellas, se señala que: en todo caso, los desarrollos deben tener presente el respeto y la integración en el paisaje, así como la conservación de los hábitats de interés comunitario que puedan existir en la Zona C y no estén suficientemente representados en el conjunto del Espacio Protegido [...]. En este sentido, los hábitats de las especies de aves de interés comunitario y amenazadas deberán tener igualmente la consideración de hábitats de interés, ya que la Directiva 2009/147/CE, en su artículo 1.2, establece que será de aplicación a las aves, así como a sus huevos, nidos y hábitats, señalando que los estados miembros tomarán todas las medidas necesarias para preservar, mantener o restablecer una diversidad y una superficie suficiente de hábitats para todas las especies de aves de interés comunitario (artículo 2).*
- *La Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales recuerda que varios sectores de suelo urbanizable (identificados como 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 18 y 19) se localizan sobre la zona C establecida en el citado plan de gestión y que el resto del territorio de la ZEC y la ZEPA, en la clasificación que se informa, se encuentra clasificado como suelo no urbanizable especialmente protegido de protección prioritaria lo que se considera acorde con la conservación de estos espacios.*
- *El órgano gestor de la Red Natura 2000 señala en su informe que en la ficha urbanística de estos sectores indicados y en las redes incluidos en los mismos se debe indicar que están sujetos el Decreto 172/2011 y que en todos los documentos que se informan se realiza una interpretación incompleta del Decreto 172/2011 de la Comunidad de Madrid. El citado Decreto declara Zona Especial de Conservación (ZEC) el lugar de importancia comunitaria (LIC) “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”, denominando a la ZEC del mismo modo y, además, aprueba el plan de gestión de la ZEC citada y de la ZEPA “Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares”. La ZEC y la ZEPA forman los espacios de la Red Natura 2000. Como se observa en la cartografía, ambos espacios, que cuentan con el mismo plan de gestión, no son plenamente coincidentes pero el Decreto 172/2011 es de aplicación en ambos”.*

Por otra parte, el Anexo IV: “Evaluación de las repercusiones del Plan General de Alcalá de Henares sobre la Red Natura 2000” indica, en relación con la alternativa elegida para el Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares, que:

*Se concluye que el impacto sobre la ZEPA, por pérdida de hábitats es negativo y relevante y se justifica [...] por lo que se considera la alternativa de ocupación de suelo urbanizable para uso productivo imprescindible para el interés público”, para cubrir la demanda*

Redactada y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**





En este punto, el IPAA concluye que:

- *“Debe recordarse que los criterios para la aplicación de posibles razones de interés público, en caso de obtener conclusiones negativas en la evaluación de repercusiones en Red Natura 2000, solo procede si se trata de “razones imperiosas de interés público de primer orden”, mediante determinadas condiciones señaladas en el artículo 46.5 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
- *No obstante todo lo anterior, es preciso, dada su potencial trascendencia con relación a la eventual transformación urbanística de terrenos incluidos en la Red Natura 2000, que se realice una valoración jurídica de las consecuencias legales de la Sentencia 1706/2020, de 4 de junio, del Tribunal Supremo, que resuelve el recurso de casación n.º 7270/2018, interpuesto por la Letrada de la Junta de Extremadura contra la sentencia de 19 de junio de 2018 dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el recurso n.º 397/2015, en el que se impugna el Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura.*
- *En el mismo sentido, cabe también citar la Sentencia 134/2019 de 13 de noviembre del Tribunal Constitucional, así como la reciente Sentencia 162/2022, que resuelve el recurso de casación n.º 7128/2020, interpuesto por la asociación Ecologistas en Acción contra el auto de 30 de junio de 2020, confirmado en reposición por auto de 21 de septiembre de 2020, en incidente de ejecución definitiva 17/2014 y acumulado 18/2014, sobre ejecución de las sentencias de 9 de marzo de 2011 (recursos 561 y 753/2007) que declararon la nulidad del Decreto 55/2007, de 10 de abril, por el que se aprobaba definitivamente el Proyecto de Interés Regional promovido por Marina Isla de Valdecañas, S.A.*
- *En cualquier caso, en el estudio ambiental estratégico deben valorarse en separata aparte las repercusiones sobre Red Natura 2000 de todas las propuestas contenidas en el Plan General, incluidas las posibles alternativas, específicamente en relación con las especies clave (avutarda común, sisón común, milano real, águila imperial, aguilucho pálido y cenizo) teniendo en cuenta su periodo de cría, el de dispersión y el de agrupamiento invernal y las cuestiones puestas de manifiesto en el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales, en su condición de órgano gestor de la Red Natura 2000 ...*
- *A ese fin, puede ser de utilidad el documento denominado “Recomendaciones sobre la información necesaria para incluir una evaluación adecuada de repercusiones de proyectos sobre Red Natura 2000 en los documentos de impacto ambiental de la AGE”, elaborada por el MAPAMA y que se puede consultar en la siguiente dirección web:[https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/temas/espacios-protegidos/guiapromotoreseiayevaluacionrn200009\\_02\\_2018final\\_tcm30-441966.pdf](https://www.miteco.gob.es/es/biodiversidad/temas/espacios-protegidos/guiapromotoreseiayevaluacionrn200009_02_2018final_tcm30-441966.pdf).*
- *En ese sentido, conviene indicar que las “Medidas preventivas, correctoras y compensatorias” que se han recogido en el documento de “Evaluación de las repercusiones del Plan General de Alcalá de Henares sobre la Red Natura 2000” de la documentación del Avance y que se citan en el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales (como se menciona más adelante) no pueden servir para “compensar” una eventual merma de las condiciones y aptitudes para acoger las especies de fauna sino, en todo caso, para asegurar que no se produce tal perjuicio de manera preventiva, lo que deberá aclararse de manera expresa en la valoración de los efectos sobre Red Natura 2000 que debe incluirse en el estudio ambiental estratégico”.*

En cuanto a otras consideraciones derivadas del informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales, en su condición de órgano gestor de la Red Natura 2000, con relación a los estudios a realizar y a las medidas a adoptar respecto a las especies clave descritas por el órgano promotor, así como la protección de otros elementos naturales (Red de



Corredores Ecológicos de la Comunidad de Madrid, Árboles singulares, Especies protegidas, Protección frente a tendidos eléctricos aéreos, Montes en régimen especial, Hábitats de Interés Comunitario y el Espacio Natural Soto del Henares), puede consultarse lo reflejado en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico/Informe Previo de Análisis Ambiental, tal y como se ha hecho referencia anteriormente, desde [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) utilizando el código seguro de verificación:1203160902418785521976.

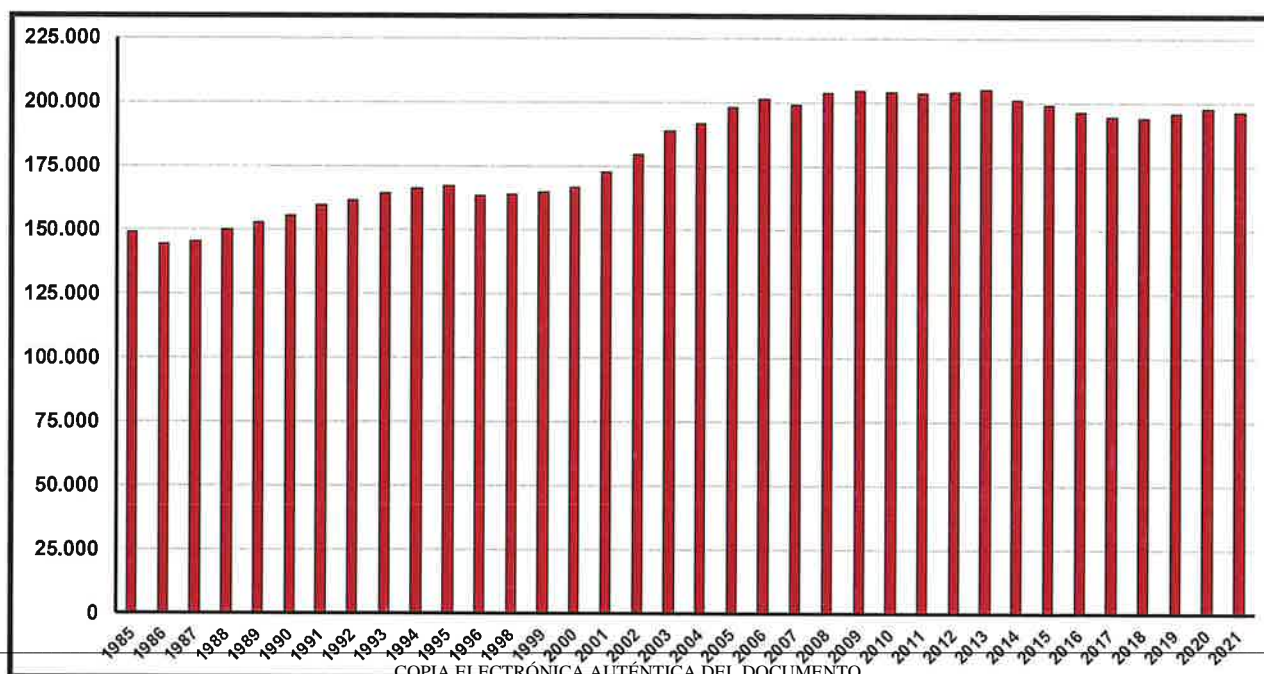
Así mismo, las condiciones para el desarrollo de las infraestructuras y zonas verdes, la protección de las Vías Pecuarias, la protección del patrimonio cultural, la protección frente a la contaminación atmosférica y la afección del plan frente al cambio climático, la protección frente a la contaminación acústica, la protección de los recursos hídricos e infraestructuras hidráulicas, la protección de la salud, la protección del medio nocturno y los estudios sobre la calidad de los suelos, el tráfico y la movilidad, el ahorro energético y la vigilancia ambiental, igualmente puede consultarse utilizando el código seguro de verificación reseñado anteriormente.

#### 4. Análisis del territorio, evolución y capacidad de acogida.

Para realizar un análisis del territorio, su evolución y la capacidad de acogida del municipio de Alcalá de Henares, deben tenerse en cuenta, junto a los condicionantes ambientales que presenta el municipio, la evolución de sus datos demográficos y residenciales, y la dinámica de implantación de usos para actividad económica. Este examen permite aportar información relevante en cuanto a las tendencias de crecimiento que han tenido lugar en el municipio durante más de 20 años y que pueden configurar las orientaciones futuras a las que debe dar respuesta el Plan.

##### 4.1.- Datos demográficos.

Para obtener una imagen lo más ajustada posible a la dinámica demográfica del municipio, se ha analizado la evolución del total de la población empadronada desde 1985, un año después de la aprobación de las Normas Subsidiarias que fue el primer planeamiento general que tenía como objetivo, tal y como se señala en la Memoria de Información del Avance, *“la preservación del patrimonio, la creación de zonas verdes y equipamientos, al tiempo que completar la estructura urbana de zonas periféricas dispersas ... contemplaba la creación de un eje mixto terciario-residencial para el desarrollo urbano al norte de la estación, saltando la barrera del ferrocarril, como espacio de separación entre las zonas industriales del oeste y las terciarias de la Universidad situada al este”*



Fecha de Emisión: 2023.04.05.08:12

#### Alcalá de Henares. Población Total Empadronada por año

Fuente. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)

mediante el siguiente código seguro de verificación: 1019418258647396337005

Según los datos publicados por el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid relativos al Padrón municipal, la población empadronada en 1985 (un año antes de la aprobación de las NN.SS. antes reseñadas) ascendía a 148.983 habitantes, cifra que alcanzaba los 159.355 en 1991, año de aprobación del Plan General vigente. Esta cifra se incrementa hasta los 172.418 habitantes en 2001 y los 203.686 en 2011, para posteriormente disminuir hasta los 195.982 habitantes en 2021, último año con datos de la serie. Así, y con los datos disponibles, la población de Alcalá de Henares ha pasado de los 148.983 habitantes de 1985 hasta los 195.982 de 2021, lo que supone un incremento en torno al 32%.

Como puede observarse en el gráfico anterior, la población de Alcalá de Henares se ha incrementado progresivamente, aunque se observan cinco periodos claramente diferenciados:

- Un primer periodo, que iría desde 1985 (año inicio de la serie y un año después de la aprobación de las NN.SS.) hasta el año 1995 (cuatro años después de la aprobación del Plan General vigente). Durante este intervalo, la población empadronada se incrementa en 17.942, desde los 148.983 habitantes de 1985 hasta los 166.925 de 1995, lo que supone aproximadamente un 12% de incremento.
- Un segundo periodo, que iría desde el año 1996 (año con una caída de la población empadronada respecto al anterior), con 163.3865 habitantes hasta 2000 con 166.397 habitantes incrementándose durante este periodo la población empadronada en 3.011 habitantes, aproximadamente un 1,8% de crecimiento.
- Un tercer periodo que iría desde 2001 hasta 2006, en el que el crecimiento sería de 28.962 habitantes, pasando de los 172.418 de 2001 hasta los 201.380 de 2006, lo que supone aproximadamente un 17% de incremento.
- Un cuarto periodo que iría desde 2007 con 198.723 (que se corresponde con una caída respecto al año anterior) hasta 2013 con 204.823 habitantes, con lo que la población se incrementaría en aproximadamente un 3%, que se corresponde con 6.100 habitantes más.
- Por último, un quinto periodo que iría entre 2014 y 2021, año final de la serie, en el que la población pasaría de los 200.768 habitantes a los 195.982 de 2021, con un descenso de poco más del 2,4% que se corresponde con 4.786 empadronamientos menos.

A partir de estos datos y analizando el incremento de población producido desde el inicio de la serie en 1985 hasta el último dato disponible de 2021, se observa que el crecimiento medio anual ha sido de aproximadamente 1.305 hab/año.

Si tomamos como referencia los cinco periodos considerados y realizamos el análisis anterior, se observa que entre 1985 y 1995 se han generado crecimientos anuales medios de unos 1.794 hab/año; entre 1996 y 2000, los crecimientos medios anuales son de unos 753 hab/año; entre 2001 y 2006 el crecimiento ha sido de aproximadamente 5.792 hab/año; entre 2007 y 2013 el incremento medio anual sería de 1.016 habitantes; y entre 2014 y 2021 se observa un descenso medio anual de aproximadamente de 684 hab/año.

#### 4.2.- Evolución del Parque Inmobiliario.

La dinámica inmobiliaria de Alcalá de Henares ha mantenido aspectos similares a los de otros municipios del Corredor del Henares, aunque su situación central entre Madrid y Guadalajara ha supuesto una dinámica más expansiva durante el boom inmobiliario que otros municipios. Sin embargo, los problemas derivados de la crisis económica han supuesto un desplazamiento de la población del Corredor hacia los municipios castellano-manchegos.

Los datos de los Censos de Población y Vivienda muestran que en 1986 el número de viviendas era de 51.720, incrementándose en 1991 (año de aprobación del Plan General vigente) hasta las 52.168.

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1019418258647396337005



El número se incrementa hasta las 56.412 de 1996 para, a partir de ese año, sufrir un aumento muy elevado que llega hasta las 68.227 viviendas de 2001 y las 78.915 de 2011, últimos datos de Censo.

Estos datos muestran como el crecimiento en el número de viviendas ha sido muy alto a partir de 2001, ya que mientras que entre 1991 y 1996 el crecimiento es de un 0,87% y de un 8,1% entre 1996 y 2001, los crecimientos se disparan entre 1986 y 2001 con un incremento del 21%. El crecimiento se mantiene entre 2001 y 2011 con incrementos del 16% aunque, en este caso, el periodo es de diez años frente a los anteriores de cinco años.

Para el año 2021, no existen datos del Censo de Población y Vivienda, aunque podemos obtener datos de unidades urbanas residenciales del Catastro Inmobiliario, de la Dirección General de Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública. Sin embargo, su comparación con los datos del Censo de Población y Vivienda es complicada, ya que su contabilización es diferente. Así, si comparamos los datos de 2011 del Censo y del Catastro, podemos observar como hay una desviación positiva (en el caso del número de viviendas del Censo de Población y Vivienda) de más del 7,05%, ya que mientras que el número de viviendas del Censo es de 78.915, los datos de Catastro muestran 73.353 unidades residenciales.

Tomando como referencia los datos de Catastro desde 2011, se observa como hasta 2021 (último dato disponible) el número de unidades residenciales se ha incrementado en 6.086 unidades residenciales, lo que supone un incremento aproximado del 8,3%.

Podemos, de este modo, hacer una aproximación en la comparativa, ya que se pueden incrementar a los datos del Censo de 2011, el porcentaje de crecimiento de las unidades residenciales de Catastro entre 2011 y 2022 (un 8,3%), de manera que los datos del Censo de 2011 podrían ampliarse en un porcentaje del 8,3%, de modo que tendríamos un número de viviendas aproximadas en 2022 de 85.465 viviendas.

Esta aproximación parece más cercana a la realidad del municipio, ya que los datos de la dimensión del parque residencial de Alcalá de Henares que se muestran en el Resumen Ejecutivo del Avance de la Revisión del PGOU, da una cifra de 81.015 viviendas en 2017. Con estos datos y teniendo en cuenta que en 2011 el número de viviendas era de 78.915, el incremento que se ha producido entre 2011 y 2022 estaría en el entorno de las 6.550 viviendas, hasta alcanzar las 85.465 reseñadas anteriormente.

Al igual que se ha realizado para la población, podemos dividir el crecimiento residencial ocurrido en Alcalá de Henares en varios periodos que coinciden con los datos de los Censos de Población y Vivienda, a excepción del dato de 2021 que es aproximado y obtenido a partir de los datos de crecimiento de las unidades residenciales de Catastro, tal y como se ha comentado en el párrafo anterior.

- Entre 1986 y 1991, que se corresponde con el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias de 1984 y la aprobación del Plan General vigente. En este contexto, el crecimiento sería de 448 viviendas, lo que supone un crecimiento de aproximadamente un 0,87% en cinco años.
- Entre 1991 y 1996, primeros años de vigencia del Plan General vigente, se incrementa el número en 4.244 viviendas, lo que implica un 8,1% de incremento en cinco años.
- Entre 1996 y 2001, aumenta el número de viviendas en 11.815, que se corresponde con un incremento aproximado del 21% en cinco años.
- Entre 2001 y 2011, el crecimiento en el número de viviendas es de 10.668 lo que implica un 16% en diez años.
- Entre 2011 y 2021 (con datos finales obtenidos aproximados) se incrementa el número de viviendas en 6.550, que supone un 8,3% en 11 años.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

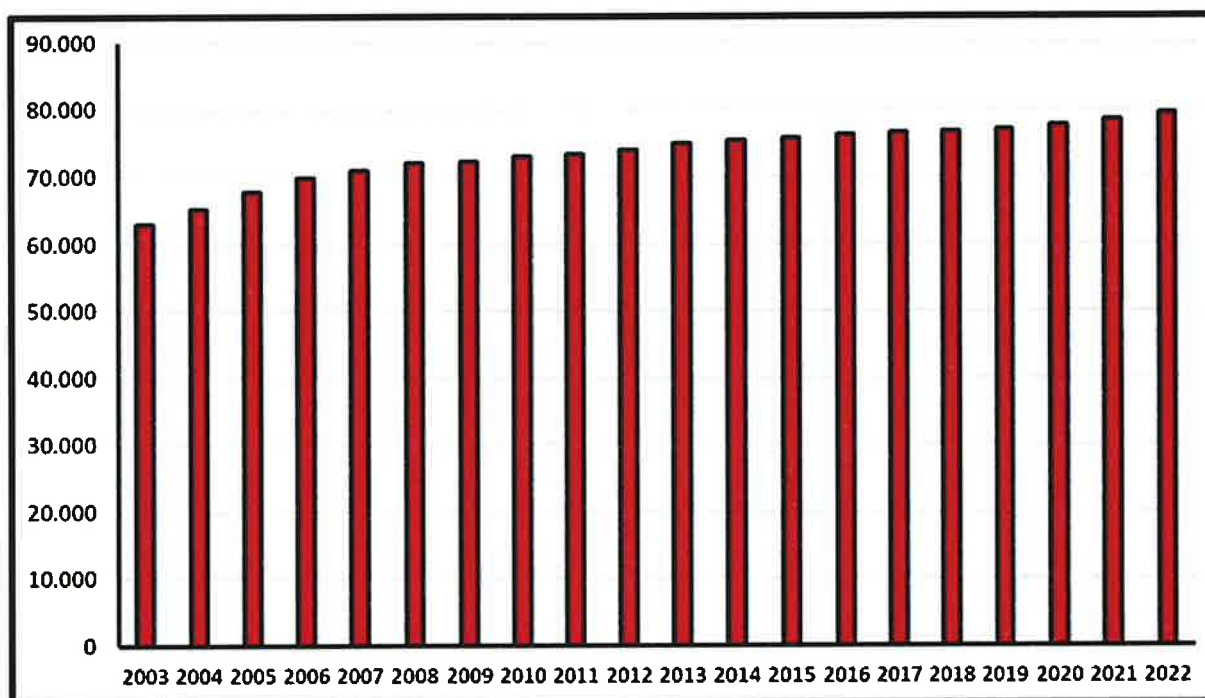
Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**



Los datos anteriores muestran como desde 1986, el parque inmobiliario de Alcalá de Henares ha crecido paulatinamente, sin que existan periodos de decrecimiento, tal y como sucede en relación con la población empadronada, a los ritmos económicos y a los cambios de estrategia de localización de la población en la Comunidad de Madrid.

Analizando la serie completa de Catastro para los últimos 20 años, se observa como desde 2003 hasta 2022 el número de unidades residenciales de Alcalá de Henares se ha incrementado en 16.523, lo que representa aproximadamente un 26,30% de incremento para la totalidad del periodo mientras que el crecimiento medio interanual es del 1,38%. La tendencia de crecimiento ha sido dispar (como hemos analizado en la comparativa por periodos anterior), observándose en los primeros años de la serie (entre 2003 y 2006) los mayores ritmos de crecimiento, con incrementos que superan el 10% para los cuatro años y del 2,72% interanuales. Por el contrario, a partir de 2006 los crecimientos han sido constantes, pero en ningún caso, superiores al 2% anual.



**Alcalá de Henares. Número de Unidades Residenciales por año.**

Fuente. Elaboración propia a partir de los datos de la Dirección General del Catastro.

#### 4.3.- Comparativa del crecimiento de población y vivienda.

Para obtener una mejor visión de la dinámica demográfica y residencial de Alcalá de Henares, resulta conveniente la comparación entre los porcentajes de crecimiento de población y de vivienda, ya que los datos permiten apreciar las diferentes tendencias de crecimiento y, sobre todo, sobre qué tipo de vivienda se asienta dicho incremento poblacional.

Analizando la serie completa de Catastro para los últimos 20 años, se observa como desde 2003 hasta 2022 el número de unidades residenciales de Alcalá de Henares se ha incrementado en unas 16.523 unidades, lo que representa un incremento del en torno del 26,3% para la totalidad del periodo mientras que el crecimiento medio interanual de alrededor del 1,38%. Por el contrario, los datos de población empadronada disponibles muestran como entre 2003 y 2021, la población se ha incrementado en 10.463 personas, lo que supone un 5,6% de incremento.

No obstante, sí se observan los datos de crecimiento interanual desde 2003, tanto la población como la vivienda han crecido progresivamente, sin embargo, los ritmos de crecimiento han sido muy dispares en los dos casos.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Según los gráficos de crecimientos anuales (vid infra) mientras que la población nunca ha superado ritmos de crecimiento interanuales con respecto a los datos de 2003 superiores al 10%, la vivienda

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1019418258647396337005

ha llegado a superar el 25% al final de la serie. Por otra parte, las viviendas han ido creciendo paulatinamente desde 2003 pero en el caso de la población, se producen incrementos y descensos en cuanto a los ritmos de crecimiento interanuales desde 2003, así como un descenso global del número de población empadronada en el año 2014, para volver a incrementarse en 2019 y caer de nuevo en 2020.

Con los datos disponibles de los Censos de Población y Vivienda, se pueden observar los porcentajes de viviendas principales, secundarias y vacías de Alcalá de Henares. Así, tal y como se puede ver en el cuadro siguiente, dichos datos únicamente nos permiten ver la evolución de dichos porcentajes hasta el año 2011, de modo que mientras que las viviendas secundarias permanecen en porcentajes bajos, las viviendas principales incrementan su peso sobre el total y las vacías lo disminuyen.

Años	1991	1996	2001	2011
Viviendas Principales	84,83	85,08	83,64	91,06
Viviendas Secundarias	2,22	2,48	5,34	1,59
Viviendas Vacías	12,95	12,44	11,02	7,35

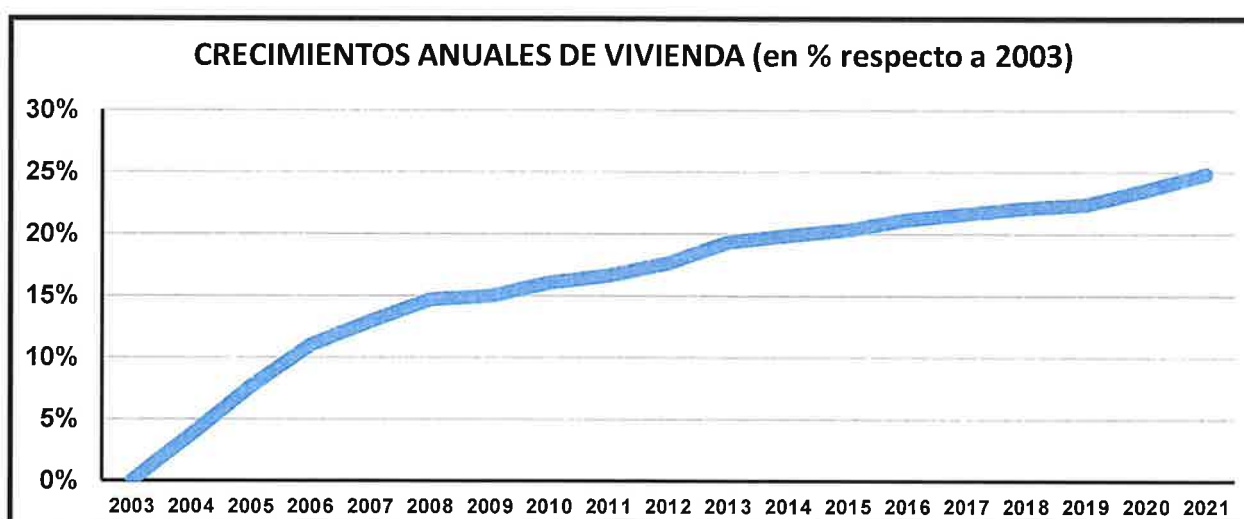
**Alcalá de Henares. Porcentaje de Viviendas Vacías sobre el total.**

*Fuente. Elaboración propia a partir de los datos de los Censos de Población y Vivienda.*

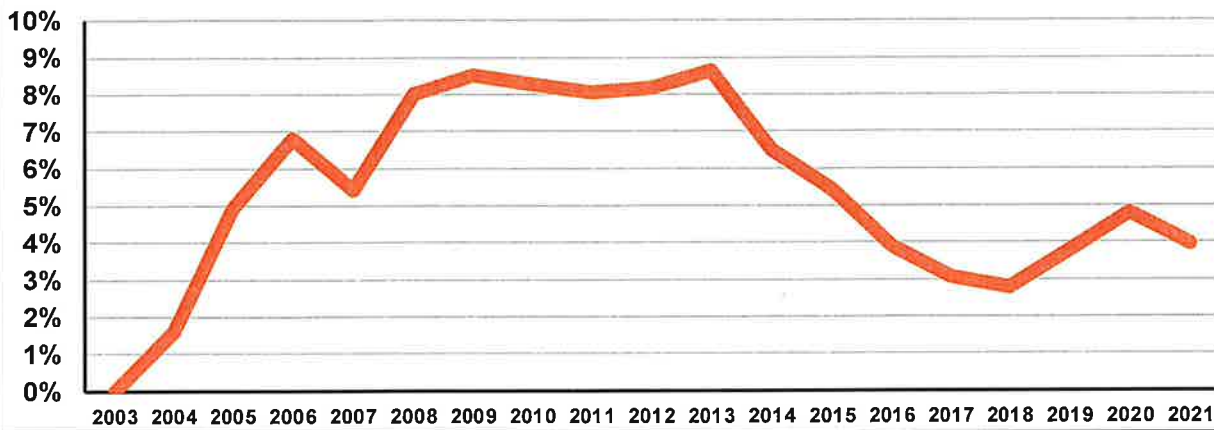
Sin embargo, es plausible considerar que, según los datos analizados anteriormente, el porcentaje de viviendas vacías se incremente a partir de 2014, año en el que comienza a disminuir la población empadronada del municipio. Por el contrario, el número de viviendas crece un 8,3% desde 2011 hasta 2021. Dichas variaciones pueden observarse en los cuadros siguientes.

Esta situación nos llevaría a pensar que una parte del incremento en el número de viviendas que se observa en 2011 en relación con la disminución de la población empadronada estarían vacías, incrementando el porcentaje de estas con respecto del total y disminuyendo el número de viviendas principales, ya que, dada la situación de Alcalá de Henares, no parece que puedan variar los porcentajes de vivienda secundaria.

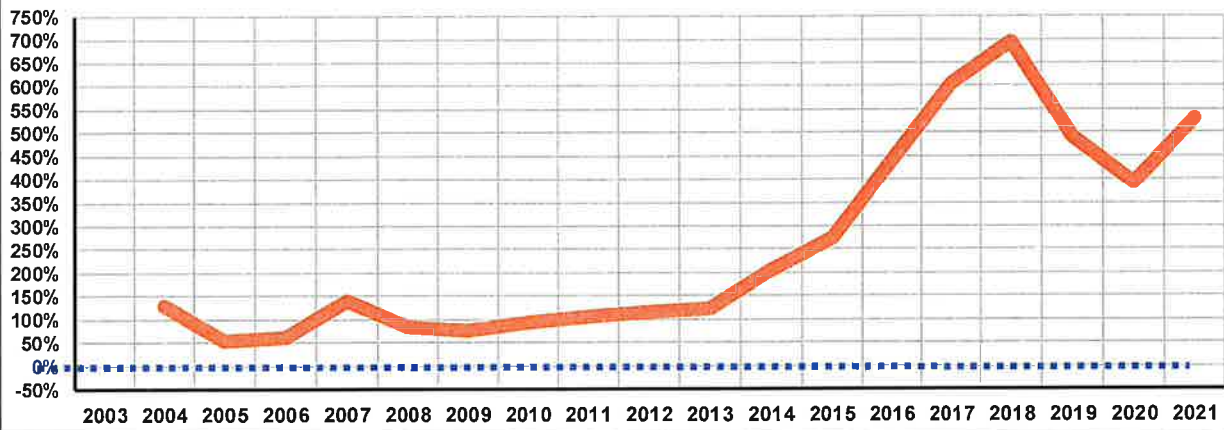
Por lo tanto, **el probable incremento del número de viviendas vacías desde 2014, permitiría incrementar la actual capacidad vacante residencial de Alcalá de Henares.**



### CRECIMIENTOS ANUALES DE POBLACIÓN (en % respecto a 2003)



### PROPORCIÓN INCREMENTO ANUAL DE POBLACIÓN FRENTE A INCREMENTO ANUAL DE VIVIENDA



**Crecimientos anuales de vivienda y población y proporción de incremento anual de la población con respecto al crecimiento de vivienda.**

Fte. Elaboración propia a partir de los datos del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid y de la Dirección General del Catastro.

#### 5.- Elementos fundamentales de Impacto Territorial del Avance.

La Dirección General de Urbanismo ha procedido al análisis de la documentación aportada de acuerdo con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y con sus modificaciones posteriores<sup>6</sup>, en cuanto a *analizar la incidencia de dicho Avance sobre el municipio afectado y los municipios colindantes, sobre las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios, las redes generales y supramunicipales de transporte, y cualesquiera otros aspectos que afecten directa o indirectamente a la estrategia territorial de la Comunidad de Madrid.*

La Ley 9/2001, por otra parte, señala en su artículo 3, punto 2, los principios rectores y fines que debe tener la ordenación urbanística. Principios y fines que deben guiarse en base a criterios de sostenibilidad y que entre otros son:

- El uso racional del recurso natural del suelo de acuerdo con las necesidades colectivas, públicas y privadas, presentes y futuras previsibles, y en el marco de la ordenación del territorio.*



- b) La configuración y organización espaciales de la vida individual y social de modo que proporcione a ésta, en condiciones de desarrollo sostenible, el medio ambiente urbano y rural más adecuado para el desenvolvimiento conforme al orden de derechos, intereses, valores y bienes jurídicos reconocidos y protegidos por la Constitución.
- c) El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes; una densidad adecuada al bienestar individual y colectivo; una distribución territorial razonable de los usos y actividades, que permita un desarrollo armónico efectivo de las dimensiones de la vida humana relativas a la residencia, el trabajo, la educación, la cultura, la sanidad, el bienestar social, el ocio y el deporte y evite en todo caso las concentraciones que repercutan negativamente en la funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y la fluida movilidad y comunicación.
- d) La organización en el suelo no urbanizable de protección de los usos, las edificaciones, las construcciones y las instalaciones que, excediendo de su utilización y explotación conforme a su naturaleza, sean autorizadas en dichos suelos, de modo que contribuya en mayor medida a la preservación de su carácter rural.
- e) La preservación de las características de los espacios naturales protegidos y del suelo excluido del proceso de urbanización.
- f) La protección, rehabilitación y mejora del medio ambiente urbano y rural, así como del patrimonio histórico-artístico, cultural y arquitectónico.
- g) Impedir la especulación del suelo.

Por otro lado, el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, señala en sus apartados, 1, 2 y 4:

1. Las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible, sin perjuicio de los fines específicos que les atribuyan las Leyes.
2. En virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas a que se refiere el apartado anterior deben propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades, la salud y la seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo en particular a:
  - a) La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
  - b) La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o inidóneo para atender las necesidades de transformación urbanística.
  - c) La prevención adecuada de riesgos y peligros para la seguridad y la salud públicas y la eliminación efectiva de las perturbaciones de ambas.
  - d) La prevención y minimización, en la mayor medida posible, de la contaminación del aire, el agua, el suelo y el subsuelo.
4. Los poderes públicos promoverán las condiciones para que los derechos y deberes de los ciudadanos establecidos en los artículos siguientes sean reales y efectivos, adoptando las medidas de ordenación territorial urbanística que procedan para asegurar un resultado





*equilibrado, favoreciendo o conteniendo, según proceda, los procesos de ocupación y transformación del suelo.*

De acuerdo, por lo tanto, con los datos recogidos en la presente Propuesta de Informe de Impacto Territorial del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares, según lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001 y de los principios rectores y fines recogidos en el artículo 3.2. de la Ley 9/2001 y del artículo 3. del Real Decreto Legislativo 7/2015, y a partir de los datos urbanísticos contenidos en la documentación aportada, de las consideraciones reproducidas en el Informe Previo de Análisis Ambiental, de los preceptivos informes emitidos, del planeamiento vigente y de su capacidad actual, del análisis del territorio, su evolución y capacidad de acogida, se pueden analizar los siguientes aspectos demográficos, residenciales y económicos que se proponen en el Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares.

#### 5.1.- Datos demográficos: necesidades y demanda de vivienda.

Como se ha reseñado anteriormente en el punto 1.1.1. de este informe, la Memoria de Información del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares indica que *“en total puede decirse que en la actualidad existe suelo sobre el que levantar unas 14.000 nuevas viviendas. Si consideramos este stock de suelo para acoger 14.000 viviendas, y tomamos como referencia la cifra de construcción de algo más de 300-400 viviendas al año que se ha producido en el último periodo, se puede hacer la previsión de que en los próximos años se construirán en torno a 500-600 viviendas/año. Con estas cifras como referencia, puede decirse que existe suelo residencial clasificado para responder a la demanda de los próximos 20 años”.*

Teniendo en cuenta estos datos, la Memoria de Ordenación del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares, señala que *“sumadas la capacidad de ámbitos de suelo provenientes del Plan General vigente en los que existe suelo calificado vacante de uso residencial, bien como sectores bien como unidades de ejecución, se dispone de una capacidad total para la promoción de 12.506 viviendas (a las que hay que añadir otras 1.471 viviendas estimadas que se pueden construir en suelo urbano vacante y 150 viviendas sobre nuevo suelo urbano no consolidado de Pico Valsaron). Todo ello hace que la capacidad residencial del Avance permita una promoción total estimada de 14.127 viviendas. **En consecuencia, no se procederá a clasificar nuevo suelo urbanizable para usos residenciales”.***

Tomando una ratio de 2,4 hab/viv (obtenido para el año 2017, de los datos de población del Padrón continuo y del número de viviendas para ese año que se indican en la Memoria de Información del Avance), las 14.147 viviendas vacantes existentes incrementarían la población empadronada en 33.905 personas, un 17% aproximadamente con respecto a los 195.982 habitantes de 2021 y con un crecimiento interanual de 1.695 hab/año.

Teniendo en cuenta estos datos, el crecimiento residencial que se produciría en los próximos 20 años con el desarrollo de toda la capacidad vacante residencial existente en la actualidad, supondría un crecimiento más elevado que el que se ha producido para la totalidad de la serie disponible (1985 y 2021), que es de 1.305 hab/año, tal y como se refleja en el punto 4.1. del presente informe. Por otra parte, el porcentaje de crecimiento para esos 20 años (el 17%) coincide con el crecimiento que se produjo en el periodo de mayor incremento de población, que se sitúa entre 2001 y 2006.

Estas cifras sugieren que, dado que es previsible que en los próximos 20 años se produzcan ciclos económicos alcistas y bajistas, la capacidad vacante residencial existente es bastante superior a las expectativas de crecimiento de la población en el horizonte que plantea el Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares, sobre todo teniendo en cuenta que entre 2014 y 2021 no se ha incrementado la población, sino que ha disminuido en 4.786 personas empadronadas, lo que supone un decrecimiento del 2,4% .

Si se tienen en cuenta los datos proporcionados por el Avance (que señala la construcción de unas 400 viviendas año), las 14.127 viviendas vacantes existentes se desarrollarían en 35 años, horizonte temporal muy alejado de los **20 años que se proponen en el Avance. De este modo, incluso teniendo en cuenta una dinámica económica muy expansiva para los próximos 20 años,**



**existiría una diferencia notable entre las expectativas de crecimiento y la capacidad residencial vacante existente, que es muy superior al previsible crecimiento de la población.**

Hay que destacar, no obstante, que en la citada Memoria de Ordenación también se plantea como objetivos, *“la recualificación de las áreas industriales hoy existentes en el interior de la ciudad - especialmente sobre la Avda. Madrid y Vía Complutense posibilitando la implantación de actividades terciarias, comerciales, o su transformación en nuevas zonas residenciales, homogeneizando los usos dentro de la trama urbana y facilitando la renovación del tejido de las áreas industriales obsoletas”*. **Este objetivo, supondría, un incremento sustantivo de la capacidad residencial existente del municipio.** Además, **habría que tener en cuenta las viviendas vacías existentes en la actualidad** que, tal y como se ha comentado anteriormente, previsiblemente han incrementado su porcentaje con respecto del total de viviendas, **de manera que a toda la capacidad residencial vacante reseñada, se incrementaría un volumen relevante de viviendas vacías.**

**Por tanto, y teniendo en cuenta lo reseñado en el párrafo anterior con respecto a la capacidad vacante existente, no sería necesaria dicha recualificación de las citadas áreas industriales en residenciales, permitiendo, de este modo, tener un mayor remanente de suelo para actividad económica.**

## 5.2.- Datos económicos: necesidades y demanda de nuevos suelos para actividad económica.

Como se ha hecho referencia en el punto 1.1.2. de este informe, el documento de Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares, señala los problemas existentes para poder cuantificar la capacidad de suelo industrial existente en el municipio, debido a los diferentes grados de tramitación, gestión y urbanización de los diferentes ámbitos y a la existencia de *“numerosas edificaciones industriales vacías o sin uso”* o a los cambios de tipologías de ocupación del suelo para este tipo de actividades.

Sin embargo, el Avance señala que *“de forma aproximada, se puede afirmar que los suelos actualmente calificados que podrían acoger estas nuevas actividades (suelo urbano consolidado o no y suelo urbanizable en muy distintos grados de desarrollo) ocupan una superficie en torno a las 130 hectáreas”*.

Por otro lado, en la Memoria de Información del Avance también se indica que:

*“Si del análisis de la evolución prevista de la demanda de Implantación de nuevas actividades económicas se deduciría la necesidad de disponer de una oferta mayor, esta nueva superficie podría obtenerse bien mediante el cambio de uso de algunos polígonos actualmente destinados a usos residenciales (o mixtos) o bien mediante la clasificación de nuevo suelo.”*

No obstante, en la Memoria de Ordenación se plantea como criterio general para la implantación de este tipo de usos:

*Prever nuevas clasificaciones de suelo en el nuevo Plan General para usos industriales y de otras actividades económicas de carácter comercial, terciario, logístico y en especial de I+D+i, a fin de evitar que pudiera producirse falta de oferta de suelo para la implantación de empresas. Suelo cuyo desarrollo permitirá la promoción de “parques empresariales”, “parques científicos y tecnológicos” y desarrollos análogos”*.

El Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares, por lo tanto, propone directamente la clasificación de aproximadamente 359 hectáreas de suelo urbanizable sectorizado para actividades económicas, de las que, tal y como se señala en el Informe Previo de Análisis Ambiental, 260 hectáreas se sitúan en la ZEC de las Cuencas de los Ríos Jarama y Henares, asimismo ZEPA de las Estepas Cerealistas de los Ríos Jarama y Henares.

El documento de Avance, por otra parte, no realiza ningún análisis en cuanto a la disponibilidad existente de suelo vacante para actividades económicas, a pesar de indicar que dicho suelo podría obtenerse *“mediante el cambio de uso de algunos polígonos actualmente destinados a usos residenciales (o mixtos)”*. Además, tampoco se cuantifica la posibilidad de recualificación de



determinadas áreas industriales obsoletas que podrían ser destinadas a actividades terciarias compatibles con las zonas residenciales próximas.

Los únicos datos que aporta el documento de Avance son, tal y como se ha hecho referencia anteriormente, que de forma aproximada se estiman en 130 hectáreas los suelos en los que se podría desarrollar nuevas actividades económicas, y que se corresponderían con ámbitos del suelo urbano consolidado y no consolidado, así como del suelo urbanizable actualmente clasificado.

De esta forma, el suelo disponible para la implantación de usos relativos a actividades económicas, ascendería a unas 489 hectáreas, que incluyen los nuevos suelos urbanizables sectorizados clasificados y los suelos actualmente clasificados donde el Avance estima que podrían desarrollarse este tipo de usos.

Por otra parte, y **dado que la actual capacidad vacante residencial**, tal y como se ha analizado anteriormente en este informe, **es suficiente para absorber los posibles crecimientos que puedan generarse en los próximos 20 años, podrían incorporarse al suelo disponible para actividades económicas los polígonos residenciales y mixtos que el propio documento de Avance indica que serían susceptibles de recualificación.**

Junto a esto, la propia Memoria de Información del Avance señala que, según sus últimos datos disponibles de 2017, los desarrollos de varios sectores se encuentran paralizados debido a la crisis económica. Cabría, de este modo, plantear que el **Avance debería analizar y evaluar claramente la disponibilidad actual de suelo para la implantación de actividades económicas, tal y como el mismo documento señala, antes de proponer el desarrollo de nuevos sectores urbanizables que, en buena parte, se localizarían en terrenos incluidos en la Red Natura 2000.**

A este respecto, debe tenerse en cuenta el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su condición de legislación básica de protección del medio ambiente, tal y como se señala en la página 37 del Informe Previo de Análisis Ambiental, y, por tanto, *“utilizarse el criterio de reclasificar solo el suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen y preservar de la urbanización al resto del suelo rural. A ello hay que añadir que las dos alternativas planteadas reclasifican terrenos actualmente protegidos y pertenecientes a la ZEC de las Cuencas de los Ríos Jarama y Henares, asimismo ZEPA de las Estepas Cerealistas de los Ríos Jarama y Henares ..”*.

### 5.3.- Impacto del Avance.

Atendiendo al análisis y valoraciones en cuanto a las necesidades de vivienda y suelo para actividad económica que se ha realizado anteriormente, y en base a la documentación aportada por el Avance, **la clasificación de nuevos suelos urbanizables que den respuesta a las previsiones de nuevos crecimientos para el desarrollo de actividades económicas propuestas por el Plan, deben estar claramente justificados y basados en datos actualizados, planteándose en su caso, la reducción del suelo urbanizable sectorizado**, en base a la disponibilidad actual de suelo que permita acoger este tipo de actividades, así como a los importantes impactos que sobre la Red Natura 2000 se recogen en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico/Informe Previo de Análisis Ambiental y que, de forma resumida, se recogen a continuación:

*“En las conclusiones del análisis de repercusiones del nuevo Plan General sobre la Red Natura 2000, el ayuntamiento fundamenta la ocupación de los sectores S-12 y S-13 por un menor valor de conservación para la fauna de estos sectores por su susceptibilidad de verse afectados por las perturbaciones derivadas de los polígonos industriales adyacentes (página 107). Sin embargo, los datos de radioseguimiento de individuos de cernícalo primilla denotan un uso bastante intensivo de estos cultivos y eriales para su alimentación (especialmente en S-12). Por otro lado, el posible desarrollo urbano de estos sectores impediría el desempeño de una posible función amortiguadora sobre las parcelas anejas que suponen mejor conservadas (S-15 y S-16).*

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Al respecto, conviene indicar que, de acuerdo con el artículo 46 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, las propuestas contenidas en

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**

el Plan General deben someterse a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el espacio Red Natura 2000, de manera que los órganos competentes para aprobarlas sólo podrán manifestar su conformidad con la misma tras haberse asegurado de que no causarán perjuicio a la integridad del espacio en cuestión.

Valorado el documento denominado "Evaluación de las repercusiones del Plan General de Alcalá de Henares sobre la Red Natura 2000", debe tenerse en cuenta que en el ámbito de los espacios de la Red Natura 2000, sólo se deben desarrollar los usos y actividades que sean compatibles con la preservación de la coherencia e integridad ecológica de los valores naturales (hábitats y especies) objeto de conservación de dichos espacios. Por tanto, se deberá garantizar que la ZEC no experimenta merma alguna de sus condiciones y aptitudes para acoger las especies de fauna que sirvieron para definir sus límites actuales. De los datos anteriormente citados se deduce que la ZEC sufrirá potencialmente la pérdida de parte del hábitat de varias especies clave.

Debe tenerse en cuenta que, de conformidad con lo indicado en el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales, en su condición de órgano gestor de la Red Natura 2000, de acuerdo con la zonificación que realiza el plan de gestión aprobado por el Decreto 172/2011, los terrenos de la zona C son susceptibles de acoger [...] los suelos necesarios para la futura expansión de los actuales núcleos urbanos [...]. No obstante, en su epígrafe 5.2, relativo a directrices y orientaciones sobre urbanismo, establece una serie de recomendaciones generales y específicas para los desarrollos urbanísticos en zona C, que deberán tenerse en cuenta. Entre ellas, se señala que: en todo caso, los desarrollos deben tener presente el respeto y la integración en el paisaje, así como la conservación de los hábitats de interés comunitario que puedan existir en la Zona C y no estén suficientemente representados en el conjunto del Espacio Protegido [...]. En este sentido, los hábitats de las especies de aves de interés comunitario y amenazadas deberán tener igualmente la consideración de hábitats de interés, ya que la Directiva 2009/147/CE, en su artículo 1.2, establece que será de aplicación a las aves, así como a sus huevos, nidos y hábitats, señalando que los estados miembros tomarán todas las medidas necesarias para preservar, mantener o restablecer una diversidad y una superficie suficiente de hábitats para todas las especies de aves de interés comunitario (artículo 2).

La Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales recuerda que varios sectores de suelo urbanizable (identificados como 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 15, 16, 18 y 19) se localizan sobre la zona C establecida en el citado plan de gestión y que el resto del territorio de la ZEC y la ZEPA, en la clasificación que se informa, se encuentra clasificado como suelo no urbanizable especialmente protegido de protección prioritaria lo que se considera acorde con la conservación de estos espacios.

El órgano gestor de la Red Natura 2000 señala en su informe que en la ficha urbanística de estos sectores indicados y en las redes incluidos en los mismos se debe indicar que están sujetos el Decreto 172/2011 y que en todos los documentos que se informan se realiza una interpretación incompleta del Decreto 172/2011 de la Comunidad de Madrid. El citado Decreto declara Zona Especial de Conservación (ZEC) el lugar de importancia comunitaria (LIC) "Cuencas de los ríos Jarama y Henares", denominando a la ZEC del mismo modo y, además, aprueba el plan de gestión de la ZEC citada y de la ZEPA "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares". La ZEC y la ZEPA forman los espacios de la Red Natura 2000. Como se observa en la cartografía, ambos espacios, que cuentan con el mismo plan de gestión, no son plenamente coincidentes pero el Decreto 172/2011 es de aplicación en ambos.

En el documento de "Evaluación de las repercusiones del Plan General de Alcalá de Henares sobre la Red Natura 2000" se concluye que el impacto sobre la ZEPA, por pérdida de hábitats es negativo y relevante y se justifica [...] por lo que se considera la alternativa de ocupación de suelo urbanizable para usos productivos "imprescindible para el interés público", para cubrir la demanda. Debe recordarse que los criterios para la aplicación de posibles razones de interés público, en caso de duda, se basan en las conclusiones



*negativas en la evaluación de repercusiones en Red Natura 2000, solo procede si se trata de "razones imperiosas de interés público de primer orden", mediante determinadas condiciones señaladas en el artículo 46.5 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

*No obstante todo lo anterior, es preciso, dada su potencial trascendencia con relación a la eventual transformación urbanística de terrenos incluidos en la Red Natura 2000, que se realice una valoración jurídica de las consecuencias legales de la Sentencia 1706/2020, de 4 de junio, del Tribunal Supremo, que resuelve el recurso de casación n.º 7270/2018, interpuesto por la Letrada de la Junta de Extremadura contra la sentencia de 19 de junio de 2018 dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el recurso n.º 397/2015, en el que se impugna el Decreto 110/2015, de 19 de mayo, por el que se regula la red ecológica europea Natura 2000 en Extremadura.*

*En el mismo sentido, cabe también citar la Sentencia 134/2019 de 13 de noviembre del Tribunal Constitucional, así como la reciente Sentencia 162/2022, que resuelve el recurso de casación n.º 7128/2020, interpuesto por la asociación Ecologistas en Acción contra el auto de 30 de junio de 2020, confirmado en reposición por auto de 21 de septiembre de 2020, en incidente de ejecución definitiva 17/2014 y acumulado 18/2014, sobre ejecución de las sentencias de 9 de marzo de 2011 (recursos 561 y 753/2007) que declararon la nulidad del Decreto 55/2007, de 10 de abril, por el que se aprobaba definitivamente el Proyecto de Interés Regional promovido por Marina Isla de Valdecañas, S.A.*

*En ese sentido, conviene indicar que las "Medidas preventivas, correctoras y compensatorias" que se han recogido en el documento de "Evaluación de las repercusiones del Plan General de Alcalá de Henares sobre la Red Natura 2000" de la documentación del Avance y que se citan en el informe de la Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales (como se menciona más adelante) no pueden servir para "compensar" una eventual merma de las condiciones y aptitudes para acoger las especies de fauna sino, en todo caso, para asegurar que no se produce tal perjuicio de manera preventiva, lo que deberá aclararse de manera expresa en la valoración de los efectos sobre Red Natura 2000 que debe incluirse en el estudio ambiental estratégico."*

Asimismo, El Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, en su informe de 14 de enero de 2021, **informa desfavorablemente** en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, el Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares motivado, entre otros aspectos, debido a que:

*"El instrumento sujeto a informe pretende el desarrollo urbanístico de más de 1.600 viviendas y 16 sectores (>450 Has) con calificación de actividades económicas, en la zona de influencia de la Red de Carreteras del Estado, por lo que se considera que existe un cambio de uso de los accesos existentes, además de modificar los enlaces existentes en la Red de Carreteras del Estado y planear nuevos enlaces en la Autopista R-2."*

Este hecho afecta de manera fundamental al modelo propuesto en el Avance, según consta en la Memoria de Ordenación del Avance.

Finalmente, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, cuyo término municipal es colindante con el de Alcalá de Henares, ha registrado los siguientes escritos: (i) escrito de fecha 17 de enero de 2023, n.º Reg.: 10/051169.9/23; (ii) escrito de fecha 24 de enero de 2023, n.º Reg.: 10/080678.9/23; (iii) escrito de fecha 31 de enero de 2023, n.º Reg.: 10/111124.9/23 y (iv) escrito de fecha 10 de febrero de 2023, n.º Reg.: 10/153632.9/23.

En síntesis, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en calidad de municipio colindante según el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad, expone que:

*"El citado Avance contempla en las páginas 61 y 62 de su Memoria de Información que "se tiene que ejecutar una nueva EDAR, que permita eliminar la EDAR Este y que mejore el*

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de emisión: 2023-04-09 08:12

Emisión y firma por: DE LA HOZ VAZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**



*tratamiento de aguas actual", y se acompaña gráfico situándola en los límites de nuestro término municipal sin contemplar que dicha ubicación se encuentra en colindancia con zonas residenciales de nuestro municipio, además de situarse en zonas que el propio Avance clasifica como suelo no urbanizable especialmente protegido (plano OE-01 clasificación del suelo).*

*2.- En discordancia con lo señalado en la memoria (de acuerdo a la reseña citada en el punto anterior), en el plano 1-05 Infraestructuras Municipales, la futura EDAR se sitúa en insertada en la denominada "Finca Soto Espinillo", parcelas 1 y 2 del polígono 17, que si bien están dentro del término municipal de Alcalá de Henares han sido adquiridas por el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz; en este caso, además de la proximidad con áreas residenciales, la zona donde se prevé la futura implantación de la nueva EDAR se clasifica como suelo no urbanizable de especial protección agropecuaria, determinando la clave 81 del avance en la sección tercera Compatibilidad de Usos, apartado de Dotaciones Públicas o Privadas la prohibición del tratamiento de residuos (punto 5).*

*A la vista de las circunstancias señaladas, este Ayuntamiento entiende totalmente inviable, tanto por la clasificación del suelo que se establece en el propio avance, como por las condiciones que se determinan para sus usos, la futura ejecución de la EDAR en las ubicaciones señaladas por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, máxime considerando las graves molestias que esta instalación supondría para el entorno residencial de nuestro municipio, por lo que se solicita, que si bien el Informe Previo de Análisis Ambiental-Documento de Avance emitido por la Dirección General de Descarbonización emplaza a futuras tramitaciones de planeamiento y gestión urbanística el estudio de ubicación definitiva de la nueva EDAR, y en el mismo sentido se manifiesta el informe al respecto del CANAL de Isabel II, sea en la tramitación del documento de Avance, y previo a su aprobación, donde se determine y garantice que en ningún caso se contemplará una futura instalación de tratamiento de aguas residuales en suelos de especial protección, ni colindantes con zonas residenciales de nuestro término municipal."*

A este respecto, se constata que en las páginas 61 y 62 de la Memoria de Información del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares se propone que la Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) se ubique en la zona conocida como "El Espinillo".

Asimismo, se comprueba gráficamente que la citada EDAR se localiza a unos 900 metros de núcleos de población actualmente habitados en el municipio de Torrejón de Ardoz y que adolece de un estudio de diferentes alternativas en las que se justifique la localización de la instalación.

Tampoco se ha analizado en la propuesta de la EDAR, ni siquiera de forma preliminar, los perjuicios que la localización de esta instalación supondría para el entorno residencial del municipio de Torrejón de Ardoz.

Por lo tanto, con la documentación técnica remitida por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares no queda acreditada que la ubicación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales en la zona conocida como "El Espinillo" esté justificada debido a que no se han tenido en cuenta parámetros de carácter técnico-sanitario tales como la proximidad al núcleo urbano, el análisis de la dirección de los vientos dominantes con objeto de evitar molestias a la población por motivos de olores o dispersión de aerosoles a la atmósfera o la propuesta de alternativas que no perjudiquen a la población, en el caso que nos ocupa, a las zonas residenciales de Torrejón de Ardoz.

## **6.- Conclusión.**

Dadas las consecuencias medioambientales que se desprenden del Documento de Alcance y de los distintos informes sectoriales que obran en el expediente derivados del procedimiento de evaluación ambiental estratégica previsto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, así como del contenido establecido en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y de los artículos 3 y 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su



redacción dada por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, en los trámites siguientes se deberá:

- Realizar un estudio exhaustivo y actualizado de la capacidad vacante de suelo para la actividad económica del municipio, y tener en cuenta sus conclusiones para determinar de forma adecuada las necesidades de nuevos suelos para este tipo de usos y, por lo tanto, la clasificación del suelo urbanizable. En la misma línea argumental, deberá justificarse la necesidad de clasificación de cada uno de los sectores del suelo urbanizable, así como su dimensionamiento en base a las necesidades detectadas en las dinámicas territoriales y económicas que puedan tener lugar en el municipio.
- En cuanto a la justificación de la inclusión de cada tipo de suelo a su categoría, se deberá justificar, por un lado, los cambios de clasificación con respecto al planeamiento vigente, así como la clasificación por parte del Avance del suelo urbano y urbanizable, su inclusión de cada tipo de suelo a su categoría, así como sus parámetros urbanísticos. Igualmente se deberá justificar que los suelos asignados a las categorías del suelo urbano cumplen con las características definidas en la Ley 9/2001.
- En cuanto al suelo urbanizable, deberá analizarse su afección ambiental y territorial, en consonancia con lo que refleja el Documento de Alcance.
- Analizar y evaluar las consecuencias que los desarrollos residenciales y para las actividades económicas tendrán sobre la movilidad, y las medidas a adoptar al respecto, tal y como se señala en el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana.
- Proteger los terrenos arbolados existentes en los sectores de suelo urbano consolidado y no consolidado atendiendo las determinaciones que se señalan en el Documento de Alcance, así como cumplir las determinaciones de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.
- La ubicación actual de la Estación Depuradora de Aguas Residuales "El Espinillo", la cual colinda con zonas residenciales del término municipal de Torrejón de Ardoz, no cuenta con la justificación adecuada. Por lo tanto, la nueva ubicación que se proponga para la Estación Depuradora de Aguas Residuales deberá justificar la solución adoptada, así como garantizar que no se generan molestias y ruidos a las zonas residenciales cercanas.
- El Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, con carácter previo a su aprobación inicial, deberá adaptarse al régimen jurídico establecido en la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En relación al contenido sustantivo del Plan, su análisis y valoración se realizará posteriormente cuando, en su caso, se aporte el expediente completo a la Dirección General de Urbanismo a efectos de su aprobación definitiva, junto con los informes sectoriales favorables emitidos, conforme a las competencias establecidas en la LSCM.

Las anteriores determinaciones deberán ser recogidas en las siguientes etapas en la tramitación del Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares. Asimismo, deberán cumplirse las prescripciones establecidas en el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico, teniendo en cuenta los condicionantes reflejados en los distintos informes incluidos en el procedimiento ambiental, de conformidad con los artículos 18 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y del artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Examinada, por tanto, la documentación remitida por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, así como las determinaciones recogidas en el Documento de Alcance y en los informes sectoriales que le acompañan, se considera que, una vez recogidos los criterios mencionados en los párrafos precedentes, resulta conforme con lo previsto en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1019418258647396337005



### Índice de Anexos que acompañan al presente informe.

		Página
Anexo I	Informe de Red Eléctrica de España	73
Anexo II	Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid. Subdirección General de Explotación de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana	74
Anexo III	Subdirección General de Patrimonio del Ministerio de Defensa	78
Anexo IV	Área de Planificación y Gestión de Residuos de la Dirección General de Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad	86
Anexo V	Informe del Canal de Isabel II	93







Grupo Red Eléctrica

Madrid, 19 de enero de 2021

**Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático**

**Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas**

**Comunidad de Madrid**

C/ Alcalá, 16, 3ª planta

28014 Madrid

**Asunto:** Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del T.M. de Alcalá de Henares. Expte.: 10-UB2-00151.3/2020.

**Ref.:** M/L/ 21- 0028

**Exptd:** T02IL20002

Muy señores nuestros:

En contestación a su escrito de fecha de registro de salida 12 de noviembre de 2020 y nº 20200119083491, mediante la presente, les indicamos que, en el ámbito de la actuación reflejada en el asunto, no se encuentran afectadas instalaciones propiedad de Red Eléctrica de España, S.A.U.

Lo que se le traslada para su conocimiento y efectos oportunos.

P.A.

Fdo.: Elena Nogueroles Lagúa

Jefe del Departamento de Mantenimiento de Líneas

Anexo: plano de situación

JCLP-BAS/LFA/cb/cem

**Nota.-Rogamos indiquen en su escrito nuestra referencia.**

Pº del Conde de los Gaitanes, 177  
28109 Alcobendas(Madrid)

Tel. 91 650 85 00 / 20 12  
Fax 91 650 45 42 / 76 77

RED ELÉCTRICA DE ESPAÑA, S.A.U. C.I.F. A-85309219  
REGISTRO MERCANTIL DE MADRID. TOMO 25097  
FOLIO 195. SECCIÓN B. Hoja M-452031

www.red.es  
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**





MINISTERIO DE TRANSPORTES,  
MOVILIDAD Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE TRANSPORTES, MOVILIDAD  
Y AGENDA URBANA

SECRETARÍA GENERAL DE  
INFRAESTRUCTURAS

DIRECCIÓN GENERAL DE  
CARRETERAS

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE  
EXPLOTACIÓN

O F I C I O

S/REF.

N/REF. PU-M-4640

FECHA 14 de enero de 2021

DEMARCACIÓN DE CARRETERAS  
DEL ESTADO EN  
MADRID  
C/ Josefa Valcárcel, 11  
28071 MADRID

ASUNTO: AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDEACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES (dic. 2018)

INTERESADO: AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES y COMUNIDAD DE MADRID

Con fecha 14 de enero de 2021 teniendo en cuenta el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid de fecha 15 de diciembre de 2020, el Subdirector General de Explotación, P.D. del Director General de Carreteras, (Orden FOM/1644/2012, de 23 de julio), ha resuelto:

Informar desfavorablemente en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado, el AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDEACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES (dic. 2018), por:

1. Incumplir el artículo 36.9 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras que dice: "La solicitud de accesos o cambio de usos de los existentes para servir a actividades que, por su naturaleza, puedan generar un volumen de utilización que pueda afectar negativamente, de forma cualitativa o cuantitativa, a la correcta explotación de la carretera, deberá acompañarse de un estudio de tráfico y, en caso de una afección significativa, de una propuesta de las medidas de acondicionamiento necesarias para mantener inalterado el nivel de servicio y de seguridad viaria de las carreteras afectadas. En caso contrario, la solicitud de acceso deberá ser denegada"

El instrumento sujeto a informe pretende el desarrollo urbanístico de más de 1.600 viviendas y 16 sectores (> 450 Has) con calificación de actividades económicas, en la zona de influencia de la Red de Carreteras del Estado, por lo que se considera que existe un cambio de uso de los accesos existentes, además de modificar los enlaces existentes en la Red de Carreteras del Estado y plantear nuevos enlaces en la Autopista R-2.

- A este respecto se indica que el nuevo enlace propuesto R-2/M-119 no cumpliría la distancia mínima entre enlaces exigida en la Norma 3.1-IC de Trazado.

Todo ello puede implicar una alteración en el nivel de servicio y de seguridad de las carreteras estatales afectadas que será necesario evaluar mediante un Estudio de Tráfico y Capacidad.

El Estudio de Tráfico y Capacidad será proporcional a la jerarquía y naturaleza de la figura de planeamiento objeto de informe, en función del grado de generalidad o particularidad que la caracterice, y subsiguientemente del nivel de escala y detalles propios, acordes con la etapa de

PASEO DE LA CASTELLANA, 67  
28071 MADRID

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1019418258647396337005



ASUNTO: AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDEACIÓN URBANA DE  
ALCALÁ DE HENARES (dic. 2018)



INTERESADO: AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES y COMUNIDAD DE  
MADRID

planeamiento en la que se encuentre la misma, ya que del esquema accesos y soluciones de acondicionamiento propuestas para mantener inalterado el nivel de servicio y de seguridad viaria de las carreteras afectadas se determinarán las oportunas reservas de suelo en que hayan de materializarse, con la correspondiente adscripción a los distintos desarrollos, con sus correspondientes limitaciones a la propiedad y que consiguientemente deberá estar recogido todo ello en la figura de planeamiento sujeta a informe.

Aparte de lo anterior:

2. Se reflejarán en los planos, a una escala adecuada (al menos 1/2.000), las zonas de protección del viario estatal (zona de dominio público, zona de servidumbre y zona de afección) y la arista exterior de la explanación a partir de la cual se acotan esas zonas.

Asimismo, se recogerá en la parte normativa del PGOU las limitaciones establecidas para dichas zonas en la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, y el Reglamento General de Carreteras (RD 1812/1994, de 2 de septiembre).

Se deberá clasificar como Suelo NO Urbanizable de Protección de Infraestructuras, el viario estatal, así como la zona de dominio público y los terrenos expropiados con motivo de la ejecución de éste (A-2 y R-2).

La zona de dominio público legalmente definida en el artículo 29 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras, se debe excluir de los ámbitos urbanísticos por encontrarse permanentemente afecta a la explotación de la carretera. [art. 21.2.a) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre].

3. Se reflejará en los planos, a una escala adecuada (al menos 1/2.000), la línea límite de edificación del viario estatal y la arista exterior de la calzada a partir de la cual se acota la mencionada línea.

Asimismo, se tendrán en cuenta las previsiones del artículo 33.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras sobre coincidencia de zonas.

A este respecto, en tanto no se encuentre aprobado el correspondiente Estudio de Delimitación de Tramos Urbanos por este Ministerio, en atención a lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras; regirán las distancias dispuesta en la mencionada Ley de carreteras.

Se deberá corregir en el Capítulo 12-Clave 85 las distancias consideradas para la línea límite de edificación ajustándolas a la actual regulación del artículo 33.2 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, que dice:

*"... los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso."*



ASUNTO: AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDEACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES (dic. 2018)



INTERESADO: AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES y COMUNIDAD DE MADRID

4. Se deberá incorporar en las Fichas de los sectores que resultan colindantes con el viario estatal la referencia a las limitaciones a la propiedad impuestas por las zonas de protección del viario estatal según la ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, con especial consideración a la línea límite d edificación.

5. Se debe recoger en la parte normativa del PGOU el régimen relativo a las autorizaciones en los tramos urbanos de carreteras según lo dispuesto en el artículo 47.2 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, que dice:

*“En los tramos urbanos de carreteras corresponde al Ministerio de Fomento, previo informe del ayuntamiento correspondiente, el otorgamiento de autorizaciones relativas a la carretera o a los terrenos y edificaciones colindantes cuando se afecte a los elementos de la carretera o a las zonas de dominio público y servidumbre.”*

6. Se debe recoger en la parte normativa del PGOU lo dispuesto en el artículo 28.5 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, que dice:

*“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.”*

7. Se debe recoger en la parte normativa del PGOU lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, que dice:

*“Las obras y servicios de construcción, reparación, conservación o explotación del dominio público viario, incluyendo todas las actuaciones necesarias para su concepción y realización, no están sometidas, por constituir obras públicas de interés general, a los actos de control preventivo municipal a los que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, ni por consiguiente al abono de ningún tipo de tasas por licencia de obras, actividades o similares.”*

8. Se deberá reflejar en la parte normativa del Instrumento deberá reflejarse la prohibición expresa de realizar publicidad en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como establece en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras.

9. Se deberá reflejar en la parte normativa del instrumento de planeamiento urbanístico, que la iluminación a instalar en los desarrollos previstos no deberá producir deslumbramientos al tráfico que circula por las carreteras del Estado. Asimismo, con respecto a los viales que se vayan a construir en ejecución del planeamiento deberá garantizarse 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 que 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.



ASUNTO: AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDEACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES (dic. 2018)



INTERESADO: AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES y COMUNIDAD DE MADRID

Se recuerda que en todo caso se debe garantizar el cumplimiento del articulado de la citada Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y de los Reales Decretos que la desarrollan y en especial su artículo 20.

*"1. No podrán concederse nuevas 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 sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio interior que les sean aplicables.*

*2. Los ayuntamientos, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los objetivos de calidad acústica en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior."*

Los medios de protección acústica que resulten necesarios para dar cumplimiento a lo dispuesto en la normativa de ruido vigente (Directiva 2002/49/CE, de 25 de junio de 2002) transpuesta en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido (BOE de 18 de noviembre de 2003) y, en su caso, en la normativa autonómica o local, serán ejecutados con cargo a los promotores de los desarrollos, previa autorización del Ministerio de Fomento si afectaran a las zonas de protección del viario estatal, puediendo situarse en la zona de dominio público".

En el caso subsanar el motivo que lleva a la emisión del presente informe desfavorable y corregir los aspectos manifestados anteriormente, se podría emitir informe favorable al AVANCE DEL PLAN GENERAL DE ORDEACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES (dic. 2018), en lo referente a su afección a la Red de Carreteras del Estado.

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos, con el ruego de traslado al interesado.

El Jefe de Servicio,

RODRIGUEZ RAMIREZ ALBERTO - DNI 00829522G	Firmado digitalmente por RODRIGUEZ RAMIREZ ALBERTO - DNI 00829522G Fecha: 2021.01.14 11:23:47 +01'00'
--	---



SJA: 20/143 30-UBZ-00151.3/2021-6



MINISTERIO DE DEFENSA

USO PUBLICO

SDG. PATRIMONIO  
SDGPAT.GUPAT

FIRMA ELECTRÓNICA MINISDEF-EC-WPG-PKJ:  
SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO  
José Manuel Gutiérrez del Arco del Arco  
FECHA DE LA FIRMA: 14/05/2021

MINISDEF-DIGENIN	
SALIDA	14/05/2021 10:33:07
D-OC-SE-340000-S-21-005361	

ESCRITO - GEISER

S/REF. N/REF. 342UP6/28-025-000-0030

FECHA 14/05/2021

ASUNTO AVANCE REVISIÓN PGOU ALCALÁ DE HENARES, EVALUACIÓN AMBIENTAL (MADRID)

ANEXOS CD MAPAS RUIDOS B.A. TORREJÓN (CD)

DESTINATARIO ÁREA DE ANÁLISIS AMBIENTAL DE PLANES Y PROGRAMAS, COMUNIDAD DE MADRID, [INTERESADO]

COPIA DIRECTOR GERENTE DEL INSTITUTO DE VIVIENDA INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO DE LA DEFENSA

En relación con la tramitación del instrumento urbanístico "Avance de la Revisión del PGOU del término municipal de Alcalá de Henares (Madrid)", este órgano directivo informa favorablemente a su tramitación, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto legislativo 7/2015, de 3 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, no obstante se deberán incorporar al documento de la revisión del PGOU las siguientes observaciones:

En relación con *servidumbres aeronáuticas*, aunque el mencionado instrumento urbanístico se encuentra afectado por las *servidumbres aeronáuticas* de la Base Aérea de Torrejón (Madrid), no afecta a las mismas. No obstante, al encontrarse la totalidad del ámbito de estudio incluido en las zonas y espacios afectados por *servidumbres aeronáuticas* de la mencionada Base Aérea, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá informe favorable por parte del Ministerio de Defensa (DIGENIN).

Relativo a *zonas próximas de seguridad*, cabe decir:

I. La Base Aérea de Torrejón, al ser una instalación militar, está comprendida en lo dispuesto en la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, y en el Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas de interés para la Defensa Nacional, el cual desarrolla la citada Ley.

II. La Zona Próxima de Seguridad de la Base Aérea de Torrejón está definida en las órdenes ministeriales DEF/838/2007, de 27 de marzo, y DEF/236/2008, de 30 de Enero.

III. El art. 12 del citado R.D. 689/1978 indica que "en las zonas próximas de seguridad no podrán realizarse, sin autorización del Ministerio de Defensa, obras, trabajos, instalaciones o actividades de clase alguna".

CÓDIGO SEGURO DE VERIFICACIÓN: 20220018PFP6+WCS8WVD8T0P70X0MUGP  
URL de verificación: <http://sede.defensa.gob.es>  
(documentos clasificados o de uso oficial no pueden verificarse)

ENTRADA EN UNIDAD  
Ref:10/258437.9/21 Fecha:26/05/2021 10:51  
C.Medio Amb., Orden. Ter. y Sostenibilidad  
Área Análisis Ambiental Planes y Progr.

CORREO ELECTRÓNICO:  
patrimonio@genin@oc.mde.es

USO PUBLICO

Pº Castellana 100 planta 9ª  
28071 MADRID  
TEL: 916020825  
FAX: 916020863



**USO PUBLICO**



IV. En los documentos del PGOU de Alcalá de Henares se observa la existencia de dos zonas que se encuentran en el interior de la Zona Próxima de Seguridad:

- La parte situada más al sur del sector S-14 (La Condesa), calificado como suelo urbanizable.
- La parcela denominada U.EQP.40.I, clasificada como suelo urbano, equipamiento dotacional, equipamientos genéricos y deportivos.

En base a estas apreciaciones se propone la inclusión de los siguientes puntos en la documentación del Plan General de Orientación Urbana:

I. Incluir en el Documento 4 (Afecciones) del Título III Volumen 6 (Planos Ordenación) el trazado de la Zona Próxima de Seguridad de la Base Aérea de Torrejón.

II. Indicar que, independientemente de la clasificación del suelo aprobada en los diferentes documentos urbanísticos, cualquier proyecto situado en el interior de la Zona Próxima de Seguridad deberá recabar la autorización previa del Ministerio de Defensa, tal y como previene el artículo 12 del R.D. 689/1978 de 10 de febrero.

Destacar que el Ministerio de Defensa está en proceso de elaboración de una normativa propia de Ruidos de conformidad con lo contemplado en la Ley 27/2003, no obstante, y dada la importancia que para la redacción del PGOU tiene la información acústica, se considera necesario que para elaborar los niveles acústicos en los ámbitos de actuación del Plan que nos ocupa, se contemple el *Mapa de Ruidos de la Base Aérea de Torrejón elaborado en el año 2021* que se adjunta.

Por último se señala que este informe lo es sin perjuicio de lo que al respecto pueda informar el Organismo Autónomo INVIED al respecto de los aspectos del "Avance de revisión del PGOU" que le conciernen.

EL GENERAL AUDITOR SUBDIRECTOR GENERAL DE PATRIMONIO

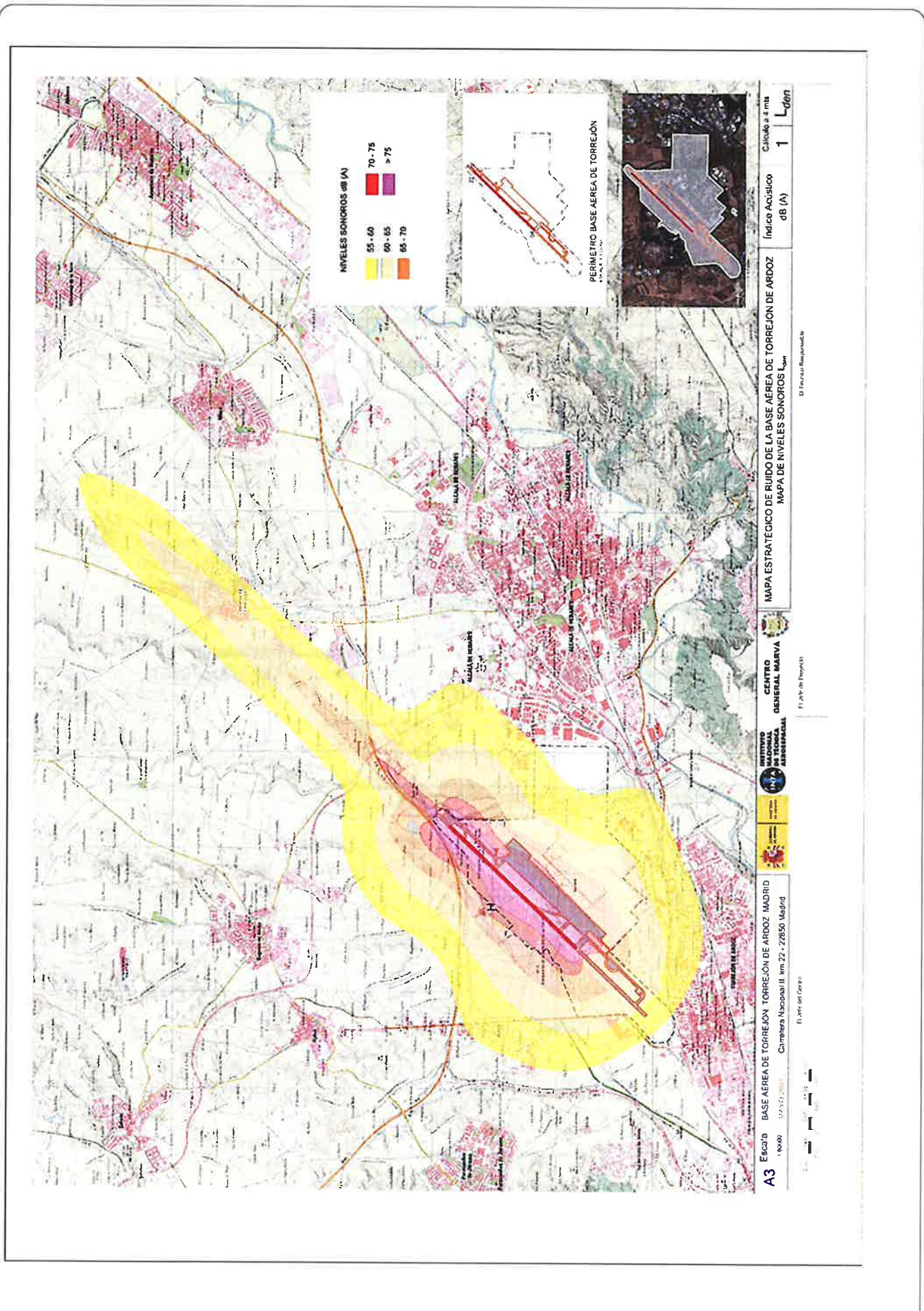
- José Manuel Gutiérrez del Arco del Arco -

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 las fines del tratamiento.

**USO PUBLICO**

MINISTERIO  
DE DEFENSA





COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

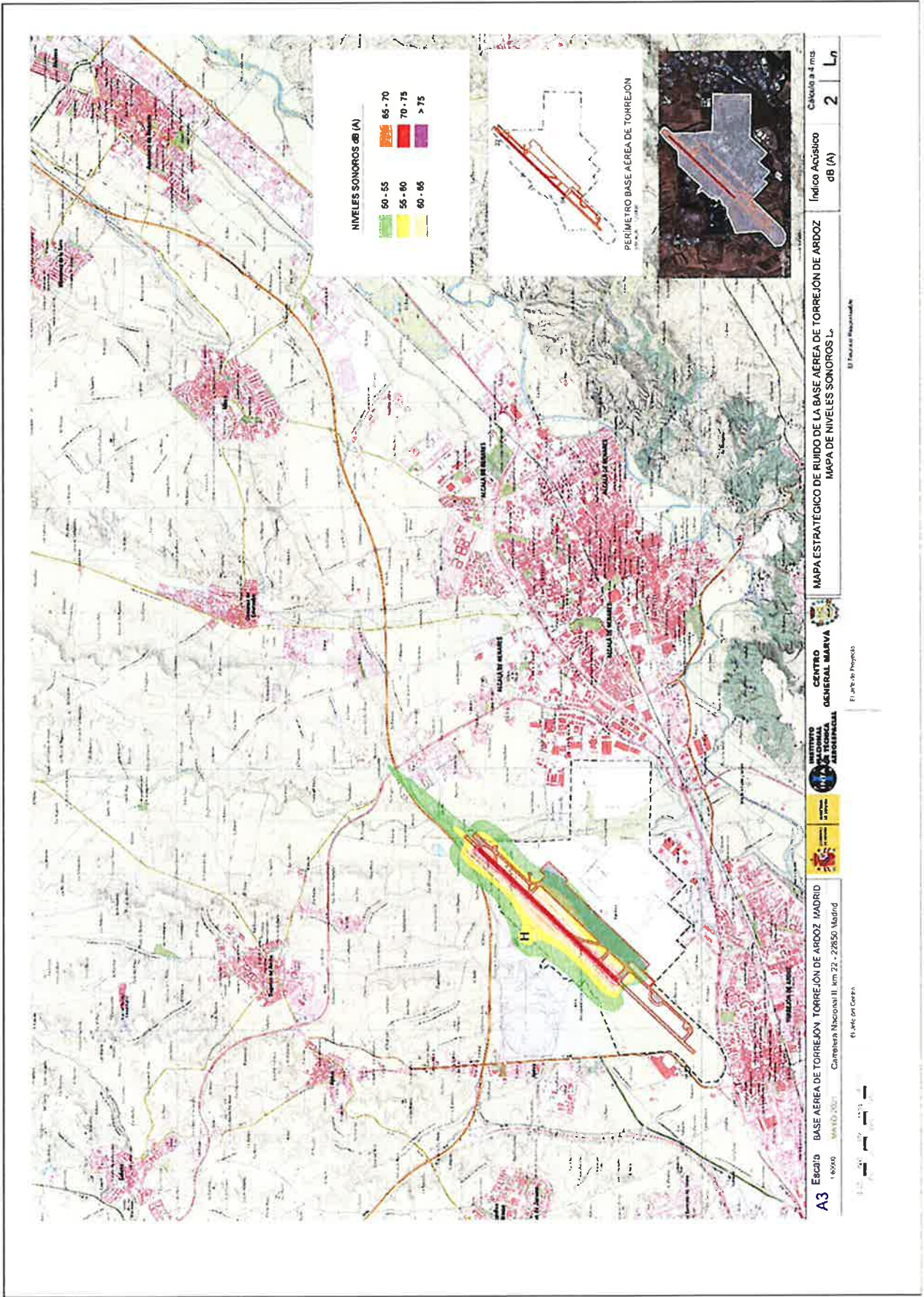
Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

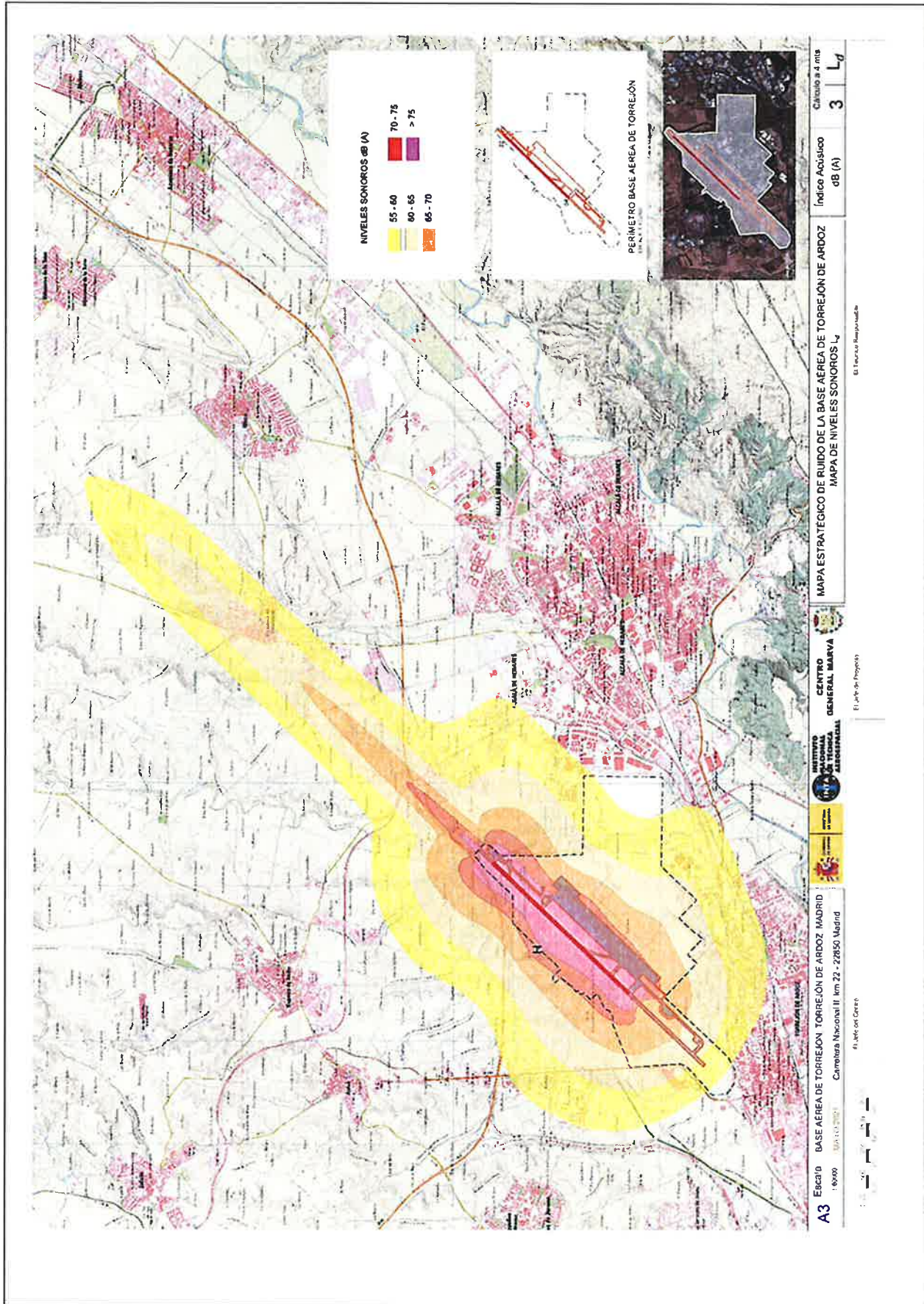
Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1019418258647396337005









MOD. 41. UNE A-4

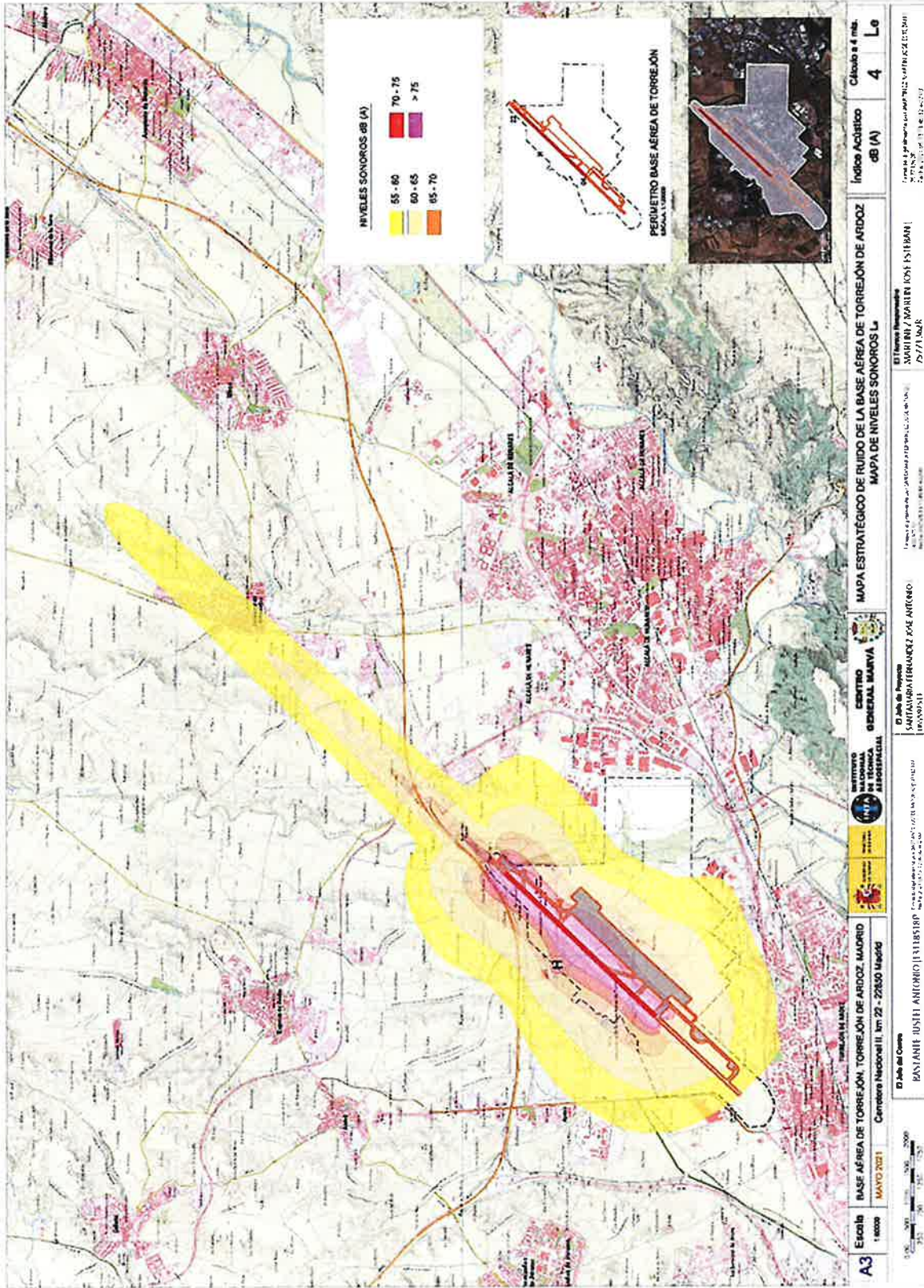
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1019418258647396337005





MOD. 41. UNE A-4

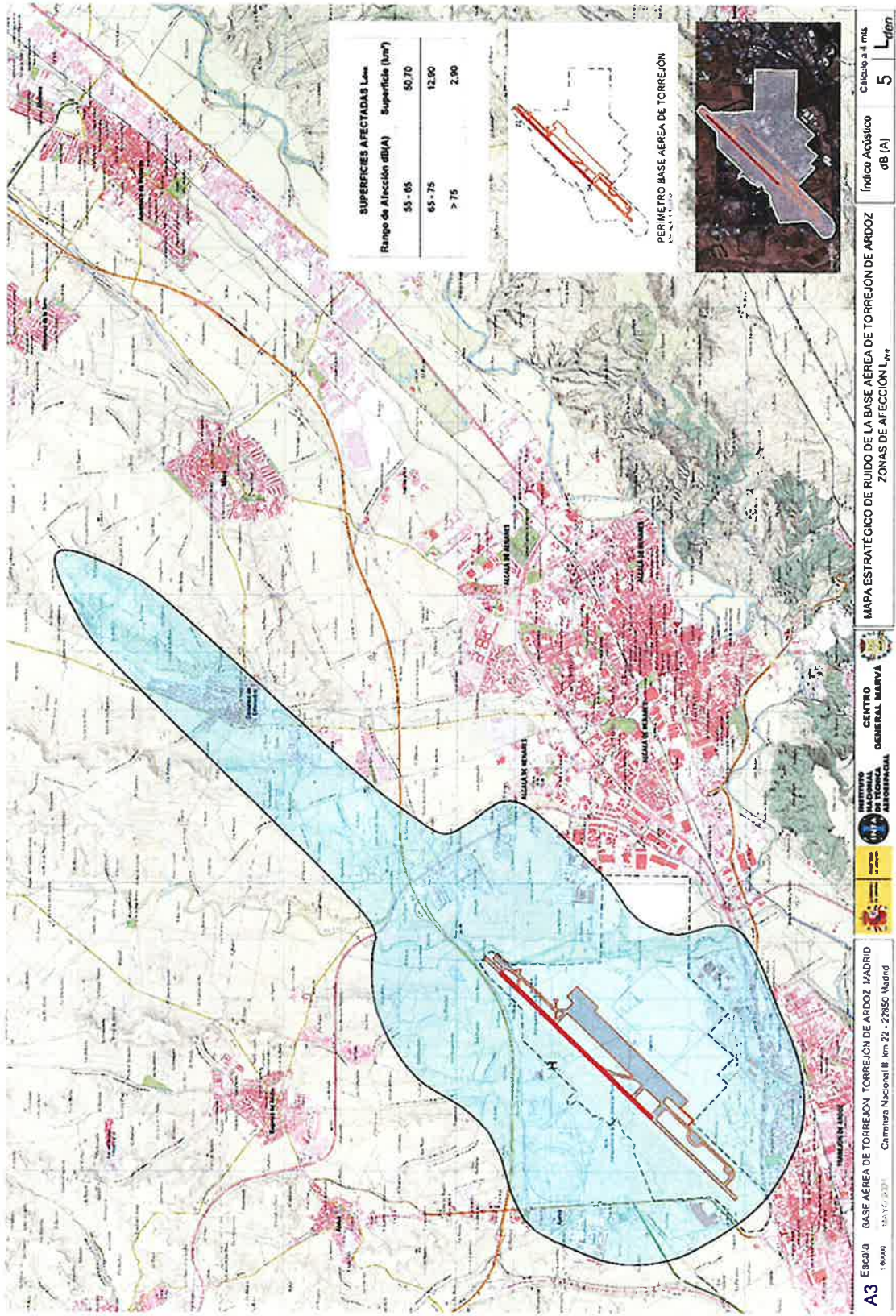
COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1019418258647396337005





MOD. 41. UNE A-4

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1019418258647396337005



El Técnico Responsable

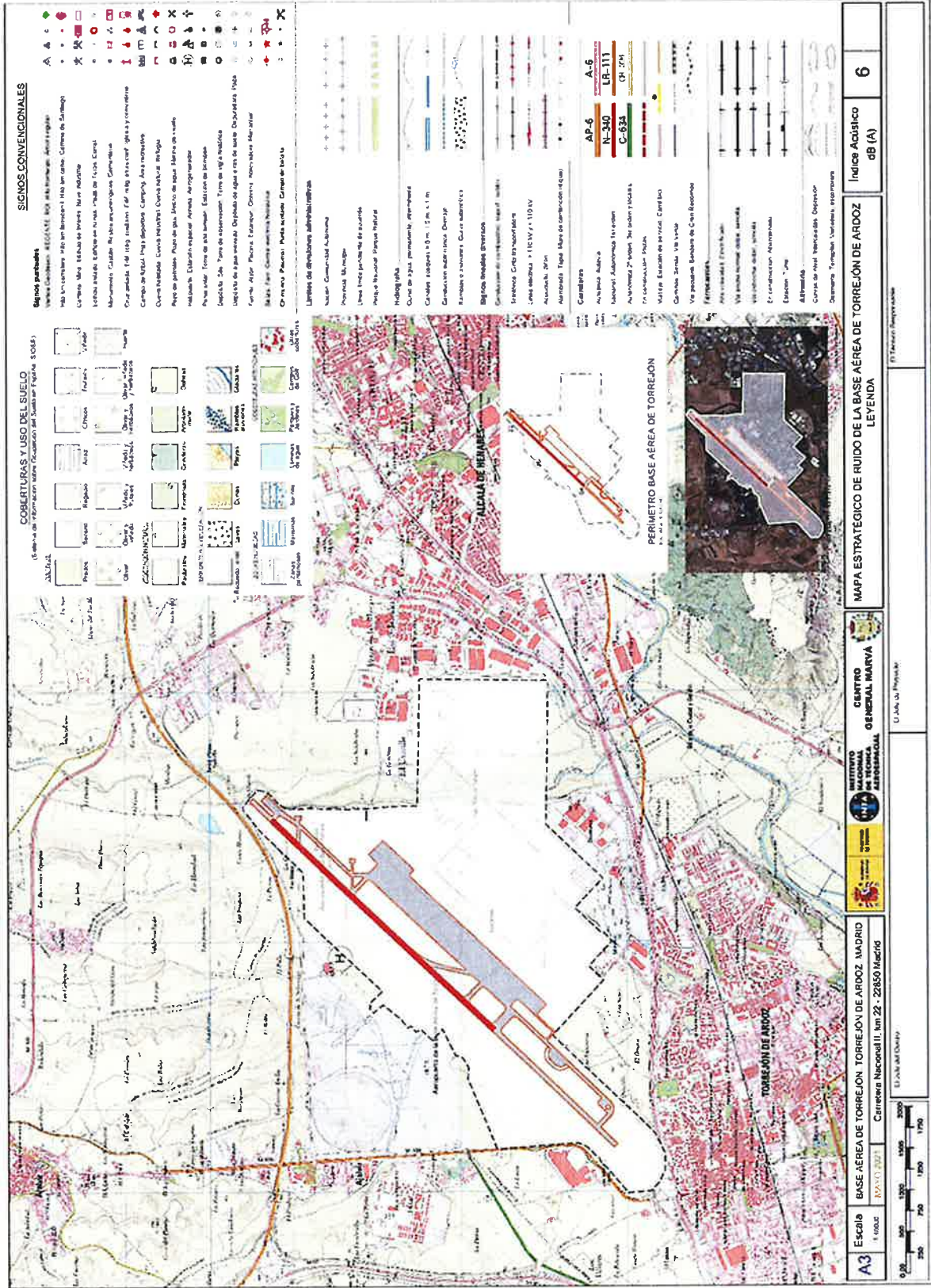
F. del Proyecto

El jefe del Centro

A3 ESCD.0 BASE AEREA DE TORREJÓN TORREJÓN DE ARDOZ MADRID  
Comunidad Nacional II. Km 22 - 2850 Madrid

INSTITUTO NACIONAL DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS Y TECNOLÓGICAS AERONÁUTICAS  
CENTRO GENERAL MARÍA

MAPA ESTRATÉGICO DE RUIDO DE LA BASE AEREA DE TORREJÓN DE ARDOZ  
ZONAS DE AFECCIÓN L<sub>50</sub>



COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1019418258647396337005





Área de Planificación y Gestión de Residuos  
 Dirección General de Economía Circular  
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Ref: 10.051207.9/21

Exp.: 10-UB2-00151.3/2020

SIA: 20/143

**INFORME RELATIVO AL DOCUMENTO DENOMINADO AVANCE DE LA REVISIÓN  
 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE  
 ALCALÁ DE HENARES.**

<b>Municipio</b>	Alcalá de Henares
<b>Unidad de Origen</b>	Área de Planificación y Gestión de Residuos
<b>Unidad de Destino</b>	Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas.

Con fecha 14 de octubre de 2020 (Ref.: 10/432092.9/20) se recibe en la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, el documento denominado Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Alcalá de Henares.

El documento de Avance presentado contiene el documento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria que incluye un Estudio de Caracterización del Suelo. Se redacta como consecuencia de la obligatoriedad de adaptar el planeamiento general del municipio a la vigente legislación urbanística y refundir en un solo documento los desarrollos y las modificaciones a las que se ha visto sometido el Plan General en estos años. En la documentación obrante en la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad, consta el Informe Técnico emitido desde esta Área con fecha 12 de diciembre de 2005, relativo al denominado "Estudio de Caracterización de Suelos" del Avance de la Revisión del PGOU de Alcalá de Henares.

Según se señala en el nuevo documento, éste responde a los objetivos establecidos por la Ley 9/2001, entre ellos el de fijar los objetivos y estrategias globales para el desarrollo sostenible del territorio municipal, articular la ordenación urbanística necesaria y previsible en los espacios susceptibles de desarrollo urbanístico, o precisar los ámbitos territoriales y las determinaciones concretas de ordenación pormenorizada cuya definición debe ser establecida por instrumentos de planeamiento de desarrollo.

El Estudio de Caracterización de Suelos incluye el estudio del medio físico, descripción de las actuaciones propuestas en el Plan General y Estudio Histórico de los ámbitos propuestos en el mismo.

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**





Área de Planificación y Gestión de Residuos  
Dirección General de Economía Circular  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Para este último se utilizan fotografías aéreas de los años 1956, 1975, 1991, 2001, 2009 y 2017. Los ámbitos propuestos para su desarrollo en los que se produce un cambio de uso productivo a residenciales y terciarios son las UE-5, 7, 8, 10, 11, 12, 14 y 17. En los suelos situados en el casco urbano las UE-5, 7, 10 y 14 han tenido usos industriales implantados desde los años 70 – 80, habiendo sido abandonados en la UE-7 y UE-14 en los últimos años.

En los suelos urbanizables se presentan usos agrícolas desde 1956 que van desapareciendo paulatinamente. Será a partir de la década de los años 70 cuando empiecen a desarrollarse usos industriales en su entorno inmediato.

A la vista de la documentación presentada deberá completarse el Estudio de Caracterización de la Calidad de los Suelos para Planeamiento Urbanístico en los términos descritos en el documento de Directrices elaborado desde esta Área que se aporta como anexo.

Como se expresa en estas Directrices, los trabajos de caracterización incluirán todos los ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso del suelo, debiéndose entender como actividades potencialmente contaminantes del suelo, las especificadas en los artículos 3.1 y 3.2 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

Por lo tanto, se deberán evaluar, tanto los usos históricos y actuales implantados en los diferentes ámbitos, como los posibles vertidos o actividades legales e ilegales que se hayan podido desarrollar en los mismos. Para lo que se deberán estudiar estos ámbitos con más detalle además de incluir en el estudio el periodo entre 2009 y 2017, para comprobar la evolución de los mismos a lo largo de estos años.

El análisis de las actividades potencialmente contaminantes históricas y actuales, permitirá identificarlas y ubicarlas gráficamente en los planos y, en aquellos ámbitos que así se requiera, ello deberá permitir establecer una estrategia de muestreo en concordancia con las sustancias contaminantes que se manejen en las instalaciones detectadas.

Una vez completada la Fase I de acuerdo con el contenido detallado en el apartado 3.1 del documento de Directrices adjunto, las conclusiones que se obtengan relativas a las caracterizaciones analíticas que deban realizarse bien para la delimitación y evaluación de indicios de contaminación o bien para la definición del blanco ambiental de la situación preoperacional se incluirán en las fichas urbanísticas que se contengan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, de forma que se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales, el que incluyan el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

En el supuesto de que el Plan General contenga ordenaciones pormenorizadas, Planes Parciales o figuras de desarrollo urbanístico similares, se deberá incluir el Estudio de Caracterización Analítica cuyo contenido se especifica en el apartado 3.2 de las Directrices.





Área de Planificación y Gestión de Residuos  
Dirección General de Economía Circular  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

Además, y con carácter general, deberá incluirse en el articulado del documento normativo 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.

El documento resultante, deberá formar parte de la documentación que se someta a informe definitivo de análisis ambiental.

Madrid, a 8 de febrero de 2021

JEFE DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN  
Y GESTIÓN DE RESIDUOS

Firmado digitalmente por: SANTOS SANCHEZ MARIA DEL SOL

TÉCNICO DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN  
Y GESTIÓN DE RESIDUOS

Firmado digitalmente por: MUÑOZ HERRERA MARÍA DOLORES

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**







Área de Planificación y Gestión de Residuos  
 Dirección General de Economía Circular  
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

## ESTUDIOS DE CARACTERIZACIÓN DE LA CALIDAD DE LOS SUELOS PARA PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

### 0. Introducción

En cumplimiento de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, se incluirá dentro de los estudios ambientales de los instrumentos de planeamiento urbanístico un informe de caracterización de la calidad de los suelos de los ámbitos a desarrollar, en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos con el objeto de determinar si los suelos presentan indicios de afección. En caso afirmativo, el informe se orientará a delimitar el alcance de la misma y los trabajos necesarios para su recuperación. Si, por el contrario, no se detectaran indicios de afección, el informe deberá definir el "blanco ambiental" de la situación preoperacional, que deberá emplearse como base de comparación ante episodios de contaminación que pudieran darse en el futuro.

### 1. Ámbitos de estudio

El área geográfica a la que deberán extenderse los trabajos de caracterización incluirá todos aquellos ámbitos para los que el planeamiento establezca un cambio de uso del suelo, independientemente de su clase. Igualmente se incluirán aquellas zonas que pudieran determinarse desde la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

A los efectos de estas directrices, se considerarán actividades potencialmente contaminantes de suelos las especificadas en los artículos 3.1 y 3.2 del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero.

### 2. Fases de ejecución de los trabajos de caracterización

Los trabajos de caracterización se desarrollarán en dos fases:

**Fase I:** En esta fase se deberán definir las principales características del medio físico incluido dentro de los ámbitos de estudio especificados, así como los antecedentes de actividades que hayan podido producir alguna repercusión negativa en la calidad del suelo.

Así, el estudio ambiental que acompañe al documento a someter a informe previo de análisis ambiental de todo Plan General o Plan de Sectorización incluirá un Estudio Histórico y del Medio Físico, cuyo contenido se detalla en el apartado 3.1 de las presentes directrices. Las conclusiones que se obtengan relativas a las caracterizaciones analíticas que deban realizarse bien para la delimitación y evaluación de indicios de contaminación o bien para la definición del blanco ambiental de la situación preoperacional se incluirán en las fichas urbanísticas que





Área de Planificación y Gestión de Residuos  
 Dirección General de Economía Circular  
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

se contengan en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental, de forma que se establezca como condición para los documentos de aprobación inicial de los Planes Parciales el que incluyan el correspondiente Estudio de Caracterización Analítica (Fase II).

**Fase II:** En esta fase deberá determinarse, según proceda, el blanco ambiental de la situación preoperacional o la extensión y alcance de las afecciones que hayan podido sufrir los suelos objeto de estudio.

Para ello, en el documento a someter a informe definitivo de análisis ambiental de todo Plan General o Plan de Sectorización que contenga bien la ordenación pormenorizada, bien el correspondiente Plan Parcial, se deberá incluir el Estudio de Caracterización Analítica cuyo contenido se especifica en el apartado 3.2 de las presentes directrices.

Tal estudio deberá también incluirse en el documento de aprobación inicial de los Planes Parciales que desarrollen ámbitos condicionados por las fichas urbanísticas del Plan General correspondiente, como se señaló anteriormente.

### 3. Contenido de los documentos que componen los trabajos de caracterización

#### 3.1. Estudio Histórico y del Medio Físico

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Objetivos y ámbito del estudio.
- Mapa topográfico a escala adecuada.
- Contexto geológico.
- Identificación de las unidades hidrogeológicas que puedan verse afectadas y caracterización hidrogeológica básica de las mismas (tipo de acuífero, profundidad al agua subterránea, permeabilidad, dirección de flujo, etc.). Identificación de puntos de agua (presencia de pozos, sondeos, manantiales, y otros puntos de agua; usos de los mismos, etc.). Relaciones entre aguas subterráneas y aguas superficiales esperadas.
- Estudio histórico del emplazamiento y sus inmediaciones a partir de datos y cartografía histórica y fotografías aéreas (vuelos 1956, 1968, 1975, 1980, 1985, 1990, 1995, 2001, 2006, 2009 y 2011). Deberán localizarse sobre las fotografías aéreas tanto los límites de los ámbitos en estudio como los emplazamientos potencialmente conflictivos.
- Propuesta del planeamiento sobre los usos futuros del suelo.
- Descripción de los nuevos usos que se van a llevar a cabo, con identificación de los elementos potencialmente contaminantes del suelo.
- Planos que muestren la clasificación y calificación urbanística vigentes, así como planos que especifiquen la clasificación y calificación urbanística (especificando, al menos, usos globales) del planeamiento propuesto.
- Planos con la delimitación de los ámbitos objeto de estudio, y localización de los





Área de Planificación y Gestión de Residuos  
 Dirección General de Economía Circular  
 CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

- emplazamientos potencialmente conflictivos en relación con la calidad del suelo.
- Conclusiones y recomendaciones, incluyendo los trabajos complementarios que se consideren necesarios.

### 3.2. Estudio de Caracterización Analítica

Este documento incluirá, al menos, la siguiente información:

- Definición y justificación de la estrategia de muestreo. La justificación se realizará en base a la información obtenida en el Estudio Histórico y del Medio Físico, así como a la relativa a los nuevos usos propuestos. En lo referente a éstos últimos, se distinguirán:
  - Zonas que albergarán en superficie elementos potencialmente contaminantes, donde el muestreo deberá ir enfocado a las áreas más superficiales y en su caso a las aguas subterráneas;
  - Zonas con depósitos enterrados, donde el muestreo se orientará hacia los niveles localizados por debajo de los futuros tanques; y
  - Zonas en las que tras el análisis previo de información e inspección ocular no se determinen indicios de contaminación, en las que se realizará una toma de muestras superficial. En todo caso, se reflejará sobre cartografía a escala adecuada la ubicación de los puntos en los que se realice la toma de muestras.
- Descripción del procedimiento de muestreo, justificación del programa analítico empleado y resultados de las analíticas de laboratorio. Para la recogida de las muestras y la ejecución de los análisis se seguirán protocolos de aceptación generalizada o basados en normas nacionales o internacionales en vigor. El programa analítico se justificará en base a las características de las potenciales afecciones detectadas en el Estudio Histórico y del Medio Físico y/o de los contaminantes que pudieran liberarse como consecuencia de los nuevos usos propuestos.
- Interpretación de los resultados y elaboración del informe. Los resultados analíticos de las muestras de suelos se compararán con los niveles de referencia establecidos en los anexos del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero (BOE del 18/01/2005); en el caso de parámetros para los que la citada norma no establezca niveles de referencia se utilizarán otras normativas de análoga eficacia tanto nacionales e internacionales, justificando la elección. Los resultados de las analíticas que se realicen a las muestras de agua subterránea que pudieran recogerse se compararán con la legislación propia de aguas o, en su caso, y con carácter transitorio en tanto no se definan los objetivos de calidad previstos en la Directiva 2000/60, con otros niveles de uso generalizado, justificándose la elección.

En el caso de demostrarse la presencia de contaminación, se realizará una posterior investigación detallada que defina con precisión en alcance de la afección, así como las recomendaciones de actuaciones necesarias junto con una estimación de su





Área de Planificación y Gestión de Residuos  
Dirección General de Economía Circular  
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE,  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y SOSTENIBILIDAD

coste.

#### 4. Publicaciones de consulta

Para la ejecución de los trabajos descritos en las presentes directrices se recomienda la consulta de las siguientes publicaciones:

- *"Guía para la investigación de la calidad del suelo"*. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- *"Guía de análisis de riesgos para la salud humana y los ecosistemas"*. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- *"Guía de tecnologías de recuperación de suelos contaminados"*. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid. 2004.
- *"Determinación de niveles de fondo y de referencia de metales pesados y otros elementos traza en suelos de la Comunidad de Madrid"*. De Miguel, E et al. Madrid, Instituto Geológico y Minero de España, 2002
- *"Revisión comentada de métodos de análisis de contaminantes prioritarios en suelos"*. Azpeitia Gamazo, P. y Rosado Sanz, A. Madrid, Instituto Geológico y Minero de España, 2004

Las guías editadas por la Comunidad de Madrid pueden obtenerse en el Servicio de Información y Documentación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.



**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, con relación al Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Alcalá de Henares.**

**SIA: 20/143**  
**EXP: 10-UB2-00151.3/2020**  
**2020\_EXP\_000012399**

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General de Canal de Isabel II, S.A.: 202000111678, 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 el Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Alcalá de Henares, se informa lo siguiente:

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

- Documento de Avance del Plan General de Alcalá de Henares, de fecha diciembre de 2018:

**TÍTULO I.- DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA.**

- *VOLUMEN 1. Memoria de Información.*

**TÍTULO II.- DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL.**

- *VOLUMEN 1. Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.*

**TÍTULO III.- DOCUMENTACIÓN NORMATIVA.**

- *VOLUMEN 1.- Memoria de Ordenación.*
- *VOLUMEN 2.- Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica.*
- *VOLUMEN 3.- Normativa Urbanística.*
- *VOLUMEN 4.- Fichas de Ordenación y Gestión.*
- *VOLUMEN 5.- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.*
- *VOLUMEN 6.- Planos de Ordenación.*

Santa Eufracasia, 125. 28003 Madrid  
 www.canaldisabe.es





- **VOLUMEN 7.- Planos de Infraestructuras.**

**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.*
- *Adenda al Convenio de Gestión de Infraestructuras de Saneamiento entre el Ayuntamiento de Alcalá de Henares y el Canal de Isabel II, de fecha 8 de septiembre de 2004.*

**Respecto a la validez del presente Informe:**

Se señala que se informa en relación con las propuestas planteadas en el documento de Avance que se ha remitido, propuestas que podrán sufrir modificaciones a lo largo de las sucesivas aprobaciones de cara a la aprobación definitiva, y por consiguiente, todas las consideraciones que se recogen en el presente Informe se irán ajustando en los posteriores informes que se vayan emitiendo.

**Respecto a los crecimientos previstos en el Documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares:**

El documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, que ahora se informa, plantea el desarrollo de los siguientes ámbitos:

- **Ámbitos incorporados:** Seis Unidades de Ejecución (UE-1, UE-13, UE-15, U-16, UE-19 y UE-20) en suelo urbano no consolidado y un Sector (S-10) en suelo urbano sectorizado, en los que se propone una edificabilidad total por incorporación de planeamiento de unos 354.486 m<sup>2</sup> de uso residencial, lo que permitiría la ejecución de unas 5.179 viviendas multifamiliares, así como unos 307.768 m<sup>2</sup> de usos Terciario, Dotacional e Industrial.
- **Nuevos desarrollos:** Que incluyen tanto los ámbitos del PGOU vigente que pasan a Revisión o con Cambio de Uso, como los nuevos ámbitos de desarrollo. En total, quince Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado y quince Sectores (S-1 al S-16 excepto S-10) en suelo urbanizable sectorizado, en los que se propone una edificabilidad estimada por nuevos desarrollos de unos 194.292 m<sup>2</sup> de uso residencial, lo que permitiría la ejecución de unas 1.104 viviendas multifamiliares y 256 viviendas unifamiliares, así como unos 2.265.726 m<sup>2</sup> de usos Terciario, Dotacional e Industrial.

La edificabilidad residencial total estimada asciende a un total de 548.778 m<sup>2</sup> edificables todo ello en suelo urbano no consolidado. El número total de viviendas estimado previsto en el Avance es de 6.539 viviendas, de las cuales 6.283 serán multifamiliares y 256 unifamiliares, encontrándose todas ellas en suelo urbano no consolidado. Por otro lado, se propone una superficie estimada de suelo destinado a





terciario, dotacional e industrial de 2.573.494 m<sup>2</sup> edificables, 390.466 m<sup>2</sup> en suelo urbano no consolidado y 2.183.028 m<sup>2</sup> en suelo urbanizable sectorizado, así como 759.189 m<sup>2</sup> de zonas verdes.

**En cuanto a las infraestructuras necesarias para el abastecimiento de los desarrollos propuestos:**

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 y no encontrándose conectado al Sistema General de Abastecimiento adscrito a Canal de Isabel II, S.A. Corresponde por tanto al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, garantizar el incremento de abastecimiento de agua para consumo humano que plantea el Avance del Plan General de Ordenación Urbana.

**Con respecto al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público:**

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto 1620/2007, de 7 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas: *"Con la finalidad de fomentar la reutilización del agua y el uso más eficiente de los recursos hidráulicos, las Administraciones Públicas estatal, autonómica o local, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán llevar a cabo planes y programas de reutilización de aguas. En estos planes se establecerán las infraestructuras que permitan llevar a cabo la reutilización de los recursos hidráulicos obtenidos para su aplicación a los usos admitidos"*.

Por ello, se recomienda que en la Revisión del Plan General se indique la obligatoriedad para todos los nuevos desarrollos de proponer redes de riego con agua regenerada para las zonas verdes de uso público. Para ello, se deberían definir y reflejar en los planos del Plan General correspondientes, las infraestructuras necesarias para el suministro de agua regenerada para el riego de estas zonas.

Para el futuro riego de las zonas verdes de uso público con agua regenerada, las nuevas redes de riego deberán ser independientes de la red de distribución de agua para consumo humano y disponer de una única acometida con contador.

Una vez aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, se recomienda elaborar un Plan Director de Reutilización para el riego de las zonas verdes públicas de los nuevos ámbitos.

**Respecto a los nuevos vertidos de aguas residuales:**

Con los datos aportados en la documentación remitida, el incremento de caudal de vertido de las aguas residuales respecto a la situación actual, generadas por los nuevos desarrollos propuestos, así como por





los ámbitos de planeamiento incorporado en el documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, calculado según las dotaciones contempladas en las vigentes *Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2020)*, asciende a 21.773 m<sup>3</sup>/día, de los que 16.974 m<sup>3</sup>/día corresponden a los nuevos desarrollos propuestos y 4.799 m<sup>3</sup>/día a ámbitos de planeamiento incorporado.

#### 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.

De acuerdo con la documentación remitida del Avance del Plan General y con objeto de garantizar el saneamiento de los nuevos desarrollos y ámbitos incorporados se señala que, el Sistema actual de Depuración "Alcalá Este-Alcalá Oeste" no tiene capacidad suficiente para dar servicio a la totalidad de los nuevos desarrollos planteados en el Avance.

Por tanto, se deberá realizar una ampliación de la capacidad de tratamiento del sistema de depuración existente o ejecutar una nueva EDAR en el término municipal de Alcalá de Henares, según las necesidades de planeamiento, para lo cual será necesaria la creación de una reserva de suelo para la instalación de las infraestructuras necesarias.

En las sucesivas fases de aprobación del planeamiento, se estudiará detalladamente las nuevas infraestructuras de depuración propuestas, tanto la ampliación de la EDAR existente como la construcción de una nueva EDAR en el término municipal de Alcalá de Henares, tal y como se propone en el documento de Avance del Plan General en la zona conocida como El Espinillo, en el límite con el término municipal de Torrejón de Ardoz.

Las licencias de edificación deberán quedar condicionadas al inicio de las obras de la ampliación del Sistema de Depuración "Alcalá Este-Alcalá Oeste" y las licencias de primera ocupación o primera actividad al correspondiente informe de Canal de Isabel II, S.A de la puesta en servicio de las obras anteriores. No obstante, en el caso de que algún ámbito adelantase su desarrollo a la puesta en servicio de las citadas infraestructuras, podría estudiarse la incorporación de los vertidos al Sistema de Depuración "Alcalá Este-Alcalá Oeste" para lo cual, y previamente a la aprobación del Proyecto de Urbanización, el ámbito de actuación deberá consultar a Canal de Isabel II, S.A si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito que se pretende desarrollar.







#### Respecto a la red de saneamiento:

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 los desarrollos propuestos en documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana.

En la Normativa Urbanística del Avance remitido se indica que las redes de saneamiento serán preferentemente separativas, salvo en zonas urbanas consolidadas con redes unitarias, donde serán unitarias.

#### En redes separativas:

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 negras 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 alcantarillado de aguas negras 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 negras y otra para pluviales.

#### En redes unitarias:

Se deberá realizar, por parte del promotor, un estudio hídrico del caudal de aguas negras y de lluvia que aportarán los ámbitos a la red de colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, Colector Oeste y Emisario de interconexión entre depuradoras, un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal medio de las aguas residuales aportadas por cada actuación.

Por otro lado, y con el objeto de minimizar la incorporación de aguas de lluvia en la red de alcantarillado, y en cumplimiento con lo recogido tanto en el *Real Decreto 1290/2012* como en el *Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico*, el Proyecto de urbanización de la actuación deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), que eviten/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia, o bien disponer de un tanque de laminación. Estos SUDS podrán disponerse tanto en el interior de las parcelas como en la zona verde prevista. En cualquier caso, se indica que Canal de Isabel II, S.A. no gestionará esas instalaciones.





Así mismo y para asegurar la implantación de los SUDS, se deberán prever los terrenos necesarios para su ejecución en el interior de las actuaciones.

Para poder evacuar los caudales de aguas residuales generados por los desarrollos propuestos hacia la EDAR Alcalá Oeste, será necesario aumentar la capacidad del Emisario B2 hasta la entrada de la misma y que se encuentre ejecutado el tratamiento de alivios de la depuradora.

En el proyecto de urbanización de los sectores, 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.

Se adjunta a este Informe un Plano en el que se han reflejado las infraestructuras hidráulicas de saneamiento y depuración existentes.

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, requiere la tramitación del art. 8 del Decreto 170/1998.

Por último, en las Normas Urbanísticas del Plan General de Alcalá de Henares debe quedar reflejado expresamente 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*.

#### **En cuanto a la clasificación, calificación y gestión de suelo para las infraestructuras hidráulicas básicas:**

Los terrenos donde se ubican las infraestructuras básicas existentes y futuras para el saneamiento y depuración de las aguas residuales del municipio de Alcalá de Henares deberán calificarse como Redes Supramunicipales de Infraestructuras Sociales, si dan servicio a varios municipios, o como Redes Generales de Infraestructuras Sociales en caso contrario, y señalarse en los planos de calificación del Plan General.

Respecto al saneamiento actual, se consideran infraestructuras básicas supramunicipales las EDAR existentes de Alcalá Este y Alcalá Oeste y los Emisarios B1, B2, C2 y A2 del Sistema "Alcalá Este – Alcalá Oeste", según las denominaciones del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid, actualmente en tramitación.

En cuanto al saneamiento futuro, sería infraestructura básica supramunicipal la ampliación del Sistema Depuración "Alcalá Este- Alcalá Oeste".





**En relación con las afecciones a las instalaciones adscritas a Canal de Isabel II, S.A.:**

En el término municipal de Alcalá de Henares existen las siguientes infraestructuras titularidad de Canal de Isabel II, adscritas a esta Empresa Pública al amparo del artículo 16. Dos.3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas:

- Saneamiento:
  - Emisario tramos A2, B1, B2 y C2.
  - EDAR Alcalá Oeste
  - EDAR Alcalá Este.

Se adjunta a este Informe, la documentación gráfica esquemática que recoge las infraestructuras afectadas por la actuación, si bien, en caso de requerir un mayor detalle, se deberán poner en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores de Canal de Isabel II, S.A para que coordinen los posibles levantamientos topográficos que se estimen oportunos.

Cabe mencionar que esta Empresa Pública tiene previsto la redacción de los siguientes proyectos:

- Proyecto de tanque de tormentas junto a la EDAR de Alcalá Este.
- Arteria Refuerzo Corredor de Henares y Deposito el Viso.

En el caso de requerir una mayor información a este respecto, se deberán poner en contacto con la Ventanilla Única de Atención a Promotores de Canal de Isabel II, S.A.

El documento del Plan General de Alcalá de Henares deberá establecer el sistema de redes supramunicipales y generales incluidas en la delimitación de dicho término municipal, de conformidad con los artículos 34.3, 35.2.b), y 36.3.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que se han de recoger en dicho documento aquellas infraestructuras titularidad de Canal de Isabel II que por su naturaleza reciban tal categoría (apartado 4 del artículo 36 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en adelante, Ley del Suelo de Madrid). Asimismo, y en función de lo dispuesto en el artículo 36.2 de la Ley del Suelo de Madrid, dichas infraestructuras deberán calificarse en el Plan General de Alcalá de Henares como redes públicas de infraestructuras sociales de abastecimiento y saneamiento de agua.

El Plan General deberá incorporar la determinación expresa de que las actuaciones que se desarrollen en el término municipal de Alcalá de Henares respetarán la regulación relativa a las Bandas de Infraestructuras de Agua (BIA) y las Franjas de Protección (FP) recogidas en el punto 5 del apartado IV de las Normas para Redes de Abastecimiento de Agua de Canal de Isabel II de 2012 (modificadas 2020), en el que se define lo siguiente, para las redes de abastecimiento, presentes o futuras, de Canal de Isabel II:





#### Bandas de Infraestructura de Agua (BIA)

La Banda de Infraestructura de Agua (BIA) es una zona de un ancho determinado en función de las características técnicas y ubicación de las conducciones, en la que se establece una prohibición absoluta para construir y una fuerte limitación sobre cualquier actuación que se pretenda realizar en dicha banda.

Su anchura será definida por los Servicios Técnicos de Canal de Isabel II y variará entre los cuatro y los veinticinco metros dependiendo de las características de las conducciones: sección hidráulica, número de conducciones paralelas, capacidad máxima de transporte, etc.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- No establecer estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, en cuyo caso se requerirá la conformidad expresa de Canal de Isabel II.
- No colocar instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- Se prohíbe la instalación de colectores.
- Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las BIA, así como su cruce por cualquier otra infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.

Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

#### Franjas de Protección (FP)

La Franja de Protección (FP) corresponde a dos zonas paralelas a ambos lados de la BIA, donde no existe limitación alguna para la edificación, pero sí se requiere autorización expresa de Canal de Isabel II.

Cada una de las dos zonas de la FP tendrá una anchura de 10 metros medidos desde la línea exterior correspondiente de la BIA asignada a la infraestructura de abastecimiento.

Para la ejecución de cualquier estructura o edificación, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II que condicionará su autorización a aspectos y procedimientos constructivos que puedan afectar a la seguridad de las conducciones existentes.

Cuando en caso de rotura de la conducción exista riesgo para la seguridad de las estructuras o edificaciones a construir en la FP, Canal de Isabel II podrá requerir la implantación en dichas construcciones de medidas correctoras o de protección.





En relación con las infraestructuras de saneamiento, se recogerá expresamente en la normativa urbanística la imposibilidad de efectuar plantaciones arbóreas o arbustivas sobre la traza de colectores y emisarios, así como de instalar o construir cualquier tipo de estructura o edificación sobre la misma.

El documento del Plan General de Alcalá de Henares contemplará la posibilidad de flexibilizar las determinaciones de la ordenanza que regule el uso de infraestructuras y servicios públicos por razones de interés público, especialmente en cuanto a los parámetros de posición de la edificación, superficie máxima edificable y altura máxima. Asimismo, es necesario que el documento del Plan General contemple expresamente como uso compatible la posibilidad de construir infraestructuras hidráulicas en suelo no urbanizable de especial protección, en todas sus categorías.

Se incluirá en la Normativa Urbanística del Plan General de Alcalá de Henares un artículo que establecerá el obligado cumplimiento de las Normas Técnicas que aplica Canal de Isabel II respecto de las infraestructuras que gestiona.

En el término municipal de Alcalá de Henares existen suelos obtenidos onerosamente mediante expropiación forzosa por Canal de Isabel II, actualmente adscritos a esta Empresa Pública. En consecuencia y de conformidad con el artículo 47.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3.288/1978, de 25 de agosto, y en función de su interpretación jurisprudencial (por todas, las sentencias del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2008, 3 de junio de 2009 y 29 de enero de 2010), procede que la sociedad Canal de Isabel II participe en la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento, para lo que deberá ser debidamente notificado de cuantos actos se adopten en los procedimientos para la gestión y ejecución del ámbito urbanístico. El Plan General no podrá contener ninguna determinación que comporte la exclusión de los titulares de terrenos demaniales existentes de su participación en la equidistribución de beneficios y cargas correspondiente a los ámbitos urbanísticos sujetos a actuaciones integradas en que aquellos se encuentren, pues resultaría contraria a lo dispuesto en los apartados 4 y 7 del artículo 39 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Por otro lado, el cómputo del aprovechamiento en áreas de reparto de suelo urbanizable y ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado debe realizarse sin exclusión de dotaciones públicas existentes, considerando la superficie total de suelo del área de reparto y de los ámbitos de actuación, de conformidad con los artículos 39.4.a), 39.7.c) y 84.3 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Finalmente, cabe señalar que el artículo 189.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas establece que *"la aprobación inicial, la provisional y la definitiva de instrumentos de planeamiento urbanístico que afecten a bienes de titularidad pública deberán notificarse a la Administración titular de los mismos"*. En consecuencia, los hitos de aprobación contemplados en el citado artículo deberán ser notificados a Canal de Isabel II, S.A.





**Con respecto a la tramitación de las figuras urbanísticas de desarrollo de las actuaciones definidas en el Avance del Plan General de Ordenación Urbana:**

Una vez aprobado definitivamente el Plan General, el Ayuntamiento deberá colaborar con Canal de Isabel II, S.A. en la fase de tramitación medioambiental y urbanística de los proyectos de las infraestructuras y la posterior expropiación, a los efectos de facilitar en lo posible la disponibilidad de los terrenos afectados por las nuevas infraestructuras de saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado, y los nuevos sectores en suelo urbanizable sectorizado.

Con respecto a los Planes Parciales, la aprobación definitiva de estos documentos deberá condicionarse al informe previo, a emitir por Canal de Isabel II, S.A., relativo a sus competencias.

Se recuerda que los ámbitos tendrán que cumplir con la tramitación del informe correspondiente al Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad.

Con respecto a los Proyectos de Urbanización, éstos deberán incorporar la conformidad técnica de la entidad prestadora del servicio en lo referente a la red de distribución de agua para consumo humano y si procede a la red de agua regenerada, y se condicionará su aprobación definitiva a que se haya cumplido con lo dispuesto en el Decreto 170/98 de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid y, en caso de no estar ya ejecutadas y en servicio, al inicio de las obras de las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración, necesarias para el desarrollo de cada ámbito.

Por ello, el Ayuntamiento deberá condicionar:

- Las licencias de obras de urbanización de los sectores a tramitar, a la obtención previa de las conformidades técnicas de los proyectos de las redes de distribución y de las redes de saneamiento por parte de las entidades prestadoras de los servicios y al cumplimiento de los condicionantes de saneamiento y depuración que la Comunidad de Madrid determine en el correspondiente informe en cumplimiento del Decreto 170/1998.
- Las licencias de edificación, al inicio de las obras de las infraestructuras generales a ejecutar por las entidades prestadoras de los servicios, de las obras de infraestructuras generales a ejecutar por dichas entidades, por sí mismo o a través de los promotores de los ámbitos, necesarias para garantizar el saneamiento y depuración del sector a tramitar.
- Las licencias de primera ocupación o de actividad, a la obtención de la certificación de la entidad responsable del servicio, según corresponda, de la puesta en servicio de las infraestructuras de





saneamiento y depuración, o al informe previo de Canal de Isabel II, S.A. respecto a la capacidad de las instalaciones existentes en ese momento para admitir los vertidos de la actuación.

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

Se informa en cuanto al deber de los promotores de los nuevos desarrollos, 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 o sector, de acuerdo con lo establecido en la *Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid*, en el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana* y en el capítulo III del Título II del *Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto*.

En este sentido, con fecha 8 de septiembre de 2004, se firmó entre el Ayuntamiento de Alcalá de Henares y Canal de Isabel II una *Adenda al Convenio de Gestión de Infraestructuras de Saneamiento*, con el fin de valorar el coste de la ampliación de la capacidad del Colector Oeste margen derecha en el caso de que se aprobara una nueva revisión de planeamiento en Alcalá de Henares, o se incorporaran nuevos vertidos procedentes del municipio de Camarma de Esteruelas y repercutir el coste a estos nuevos sectores.

La ejecución de estas infraestructuras básicas de saneamiento y depuración, en las que se contemple la ampliación de la capacidad de tratamiento del sistema de depuración existente, así como las obras necesarias para el aumento de la capacidad de evacuación del Emisario B2 o si es necesario de la del Colector Oeste, deberán definirse y valorarse 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., y en el que dicha ejecución se repercutirá, proporcionalmente a los caudales de vertido, a los nuevos ámbitos que se incluyan en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares.

Las fichas urbanísticas de los ámbitos en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable deberán incluir la siguiente condición: "Esta actuación urbanística participará en los costes de ejecución de las infraestructuras generales hidráulicas de saneamiento y depuración. Su participación se determinará, proporcionalmente a su caudal de vertido, en el Convenio para la ejecución de las mismas que habrán de suscribir el Ayuntamiento, Canal de Isabel II y Canal de Isabel II, S.A.".

La aprobación de los desarrollos urbanísticos queda condicionada a la firma previa de dicho Convenio para la ejecución de infraestructuras hidráulicas.





Para cualquier aclaración de este informe en cuanto a la solución, criterios técnicos utilizados y/o servicios implicados, se podrá poner en contacto con la Ventanilla Única de Atención para Ayuntamientos de Canal de Isabel II, S.A., a través de la siguiente dirección de correo electrónico: [ayuntamientos@canal.madrid](mailto:ayuntamientos@canal.madrid)

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

**Luis María  
Cuesta Martín  
Gil / A86488087**

Firmado digitalmente  
por Luis María Cuesta  
Martín Gil / A86488087  
Fecha: 2021.06.17  
12:49:51 +02'00'

**Luis Cuesta Martín-Gil  
JEFE DEL ÁREA PLANEAMIENTO**

Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 27.311, Folio de Inscripción 34482, Inscripción 1ª. Domicilio Social: C/ José Ortega y Gasset, 115, 28002 Madrid

Página 17 de 14

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**





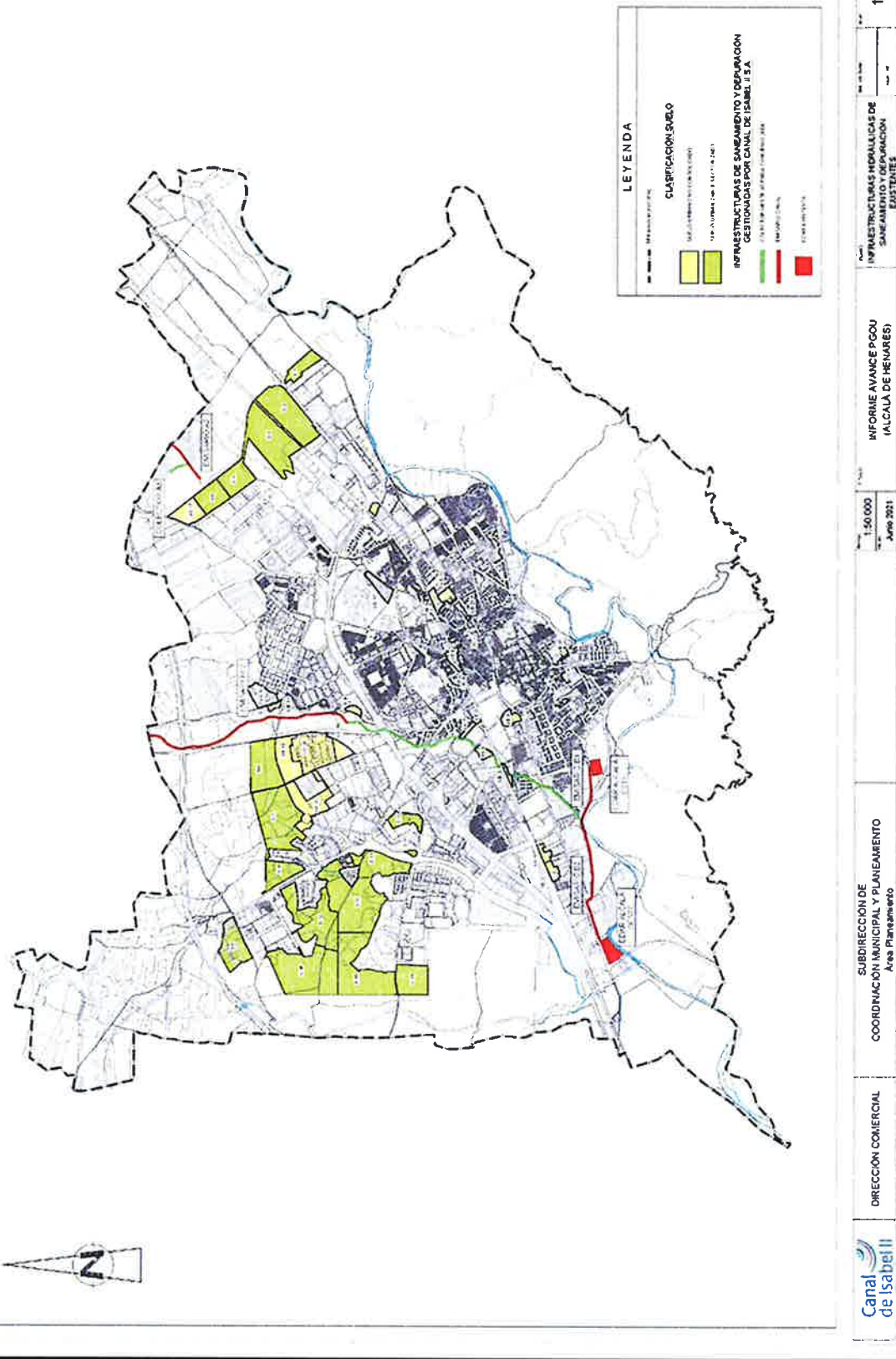


Ciudad de Madrid, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 29.713, Folio 8, Sección 8, Hoja M 534928. Inscripción 1ª. Denominación en inscripción 14. I.N.R. B26440017. Documento Social C/ Santa Eugenia, 115, 28003 Madrid

**ANEXO I**  
**PLANO DE INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS**  
**DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN**

Página 13 de 14





COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv) mediante el siguiente código seguro de verificación: 1019418258647396337005



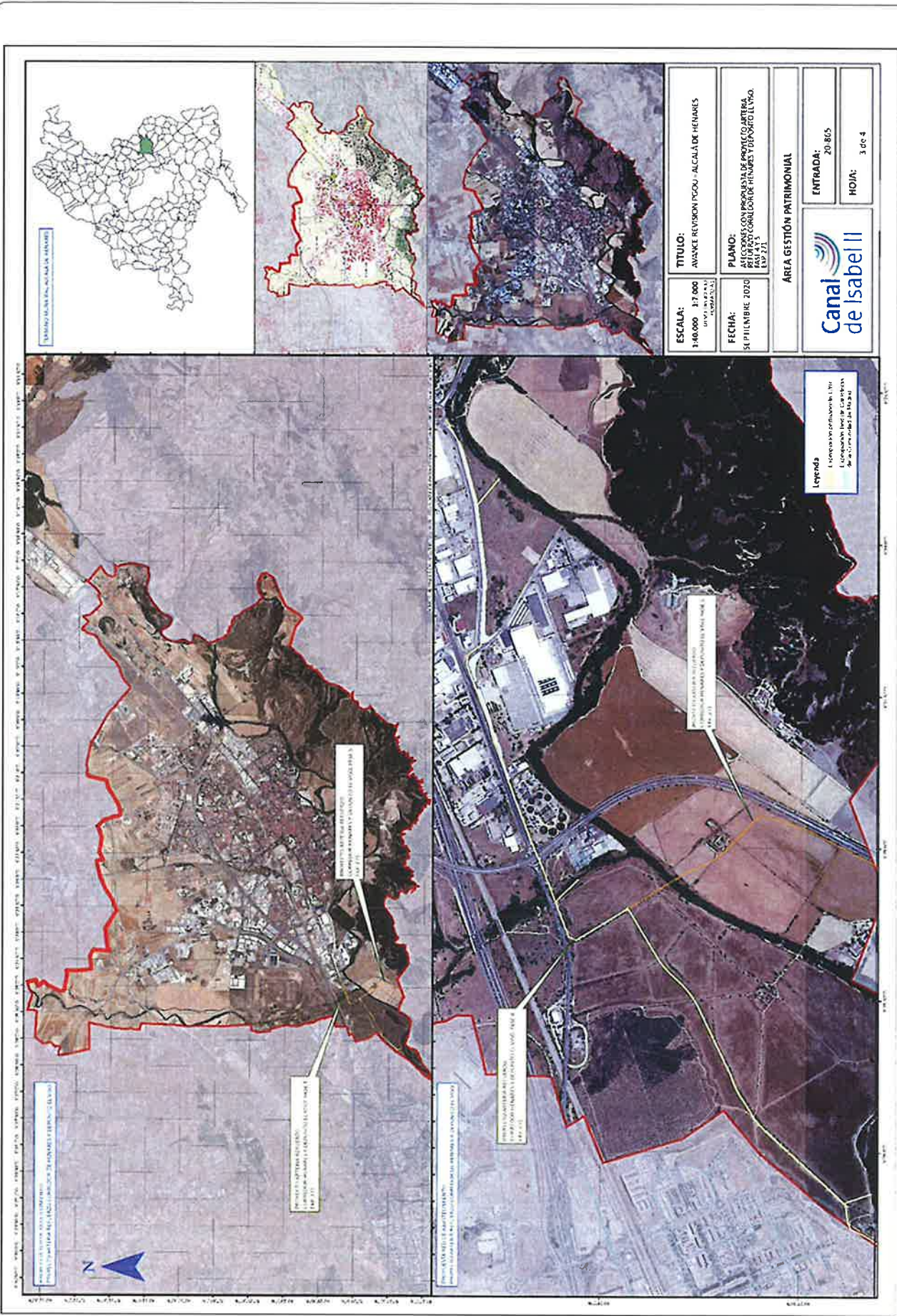


Canal de Isabel II, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid (Tomos 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

**ANEXO II**  
**PLANO DE AFECCIONES A INSTALACIONES ADSCRITAS A CANAL DE ISABEL II, S.A**

Página 14 de 14





<b>ESCALA:</b> 1:40.000 1:40.000 1:40.000 1:40.000	<b>TÍTULO:</b> ANÁLISIS REVISIÓN PGOU - ALCALDE DE HENARES
<b>FECHA:</b> SEPTIEMBRE 2020	<b>PLANO:</b> PROYECTO DE ORDENANZA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA LOCAL DE POZO DE ALCAIDE DE HENARES (P.O.L.)
<b>ÁREA GESTIÓN PATRIMONIAL</b>	
<b>ENTRADA:</b> 20.865	<b>HOJA:</b> 3 de 4



**Legenda**  
Zona de actuación urbanística (Z.A.U.)  
Zona de protección patrimonial (Z.P.P.)  
Zona de protección del patrimonio (Z.P.P.)

PROYECTO DE ORDENANZA DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA LOCAL DE POZO DE ALCAIDE DE HENARES (P.O.L.)

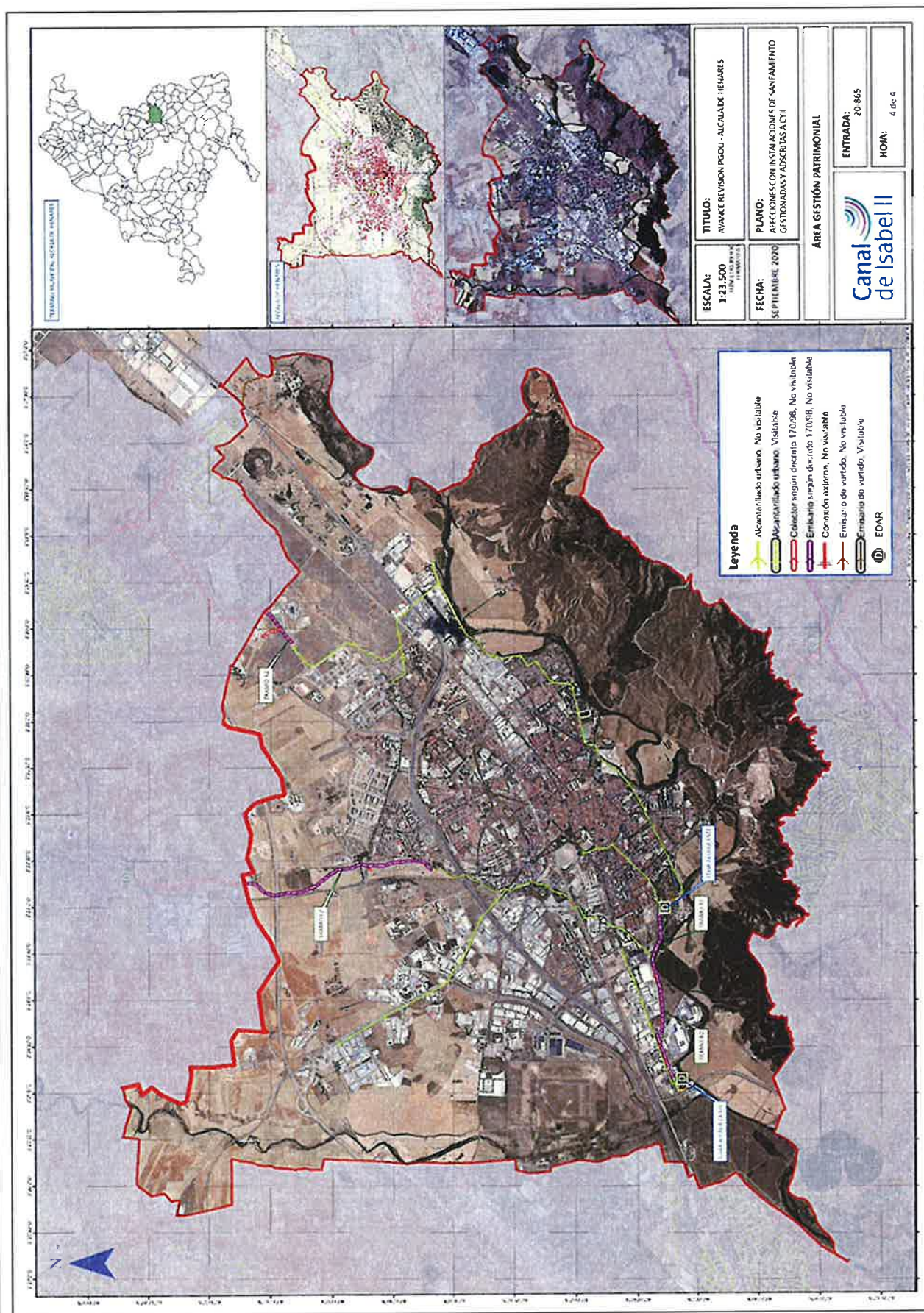
ZONA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (Z.A.U.)

ZONA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL (Z.P.P.)

ZONA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO (Z.P.P.)

ZONA DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO (Z.P.P.)





MOD. 41. UNE A-4

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL  
 La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**



---

COPIA ELECTRÓNICA AUTÉNTICA DEL DOCUMENTO

Fecha de Emisión: 2023.04.05 08:12

Emitida y firmada por: DE LA HOZ VÁZQUEZ ISABEL

La autenticidad de este documento se puede comprobar en [www.madrid.org/csv](http://www.madrid.org/csv)  
mediante el siguiente código seguro de verificación: **1019418258647396337005**

