


Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares
26-UB2-00018.7/2026
26/018

En contestación a su oficio con referencia de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior con el número 10/185632.9/26 de 3 de marzo de 2026 por el que viene a interesar informe en relación con la Modificación Puntual del Sector 119 "La Condesa" en el término municipal de Alcalá de Henares y a la vista de la propuesta del Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas, esta Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, formula el siguiente Informe Ambiental Estratégico:

1. ANTECEDENTES
1.1 Antecedentes administrativos
1.1.1 Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares en el ámbito de la UA N.º 14. QUÍMICA SINTÉTICA. (SIA 11/019)

Con número 10/068925.9/11 y fecha de registro de entrada en la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio 21 de febrero de 2011, el Ayuntamiento de Alcalá de Henares remite el documento de Modificación Puntual a efectos de emisión del Informe de Análisis Ambiental. La Modificación Puntual propuesta tiene por objeto la transformación de la Unidad de Ejecución número 14, estableciendo, en lugar del Uso Global Mixto, el Uso Residencial. En la parcela objeto de modificación se encuentra la fábrica de productos químicos perteneciente a Química Sintética, S.A.

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

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

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

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

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

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



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
 mediante el siguiente código seguro de verificación: **0963137923095871703863**

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

Con fecha 29 de mayo de 2023 y número de referencia 10/554608.9/23, tuvo entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura, solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, procedente del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en relación con la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación para la delimitación del nuevo Sector 119 “La Condesa”.

Con fecha 19 de diciembre de 2024 la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emitió Informe Ambiental Estratégico en el que se determinaba que la Modificación Puntual podía tener efectos significativos sobre el medio ambiente debido a que, entre otras cuestiones, el ámbito de actuación se encuentra próximo a espacios incluidos en la Red Natura 2000 y debía ser objeto de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria. A tal efecto se incluía en el informe el Documento de Alcance.

El citado Informe Ambiental Estratégico se acuerda hacer público mediante anuncio publicado en el BOCM núm. 11 de 14 de enero de 2025.

1.1.4 Modificación Puntual del Plan General de Ordenación para la delimitación del nuevo Sector 119 “La Condesa” (SIA 25/119).

Con fecha 28 de agosto de 2025 y número de referencia 43/217376.9/25 tuvo entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, procedente del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, comunicación de que la Modificación Puntual del P.G.O.U. para la delimitación del nuevo Sector 119-La Condesa, se ha sometido a información pública por plazo de cuarenta y cinco días hábiles y a consulta de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas al efecto de que puedan emitir los informes y alegaciones que estimen pertinentes por idéntico plazo. Dicho escrito no viene acompañado de documentación alguna.

Con fecha 8 de septiembre de 2025, a la vista de que no se recibe la documentación indicada en el Documento de Alcance, imprescindible para solicitar la Declaración Ambiental Estratégica, se procede al cierre del expediente.

1.1.5 Modificación Puntual del Sector 119 "La Condesa" en el término municipal de Alcalá de Henares. (SIA 26/018).Solicitud de emisión de Declaración Ambiental Estratégica. Expediente actual.

Con fecha 3 de marzo de 2026 y referenciado con el número 10/185632.9/26 tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, solicitud de Declaración Ambiental Estratégica procedente del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en relación con la Modificación Puntual del Sector 119 "La Condesa" en el término municipal de Alcalá de Henares.

Dado que el oficio remitido indica que adjunta documentación para que sea emitido el informe ambiental procedente de conformidad con lo establecido en el art. 29 de la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental, que supondría iniciar el procedimiento de nuevo mediante una solicitud de inicio de una evaluación ambiental estratégica simplificada y que no se adjunta documentación alguna, se remite, con fecha 6 de marzo de 2026, y número 26/010754.1/26, una subsanación de inicio en la que se comunica al Ayuntamiento que deberá aclarar el tipo de solicitud que realiza, simplificada u ordinaria, de forma clara e inequívoca, aportando la documentación necesaria según el caso. En el mismo comunicado se advierte que el procedimiento se iniciará con la recepción de la documentación necesaria.



Con fechas 9 y 10 de marzo de 2026 y referenciado con los números 10/205539.9/26 y 10/213454.9/26, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, documentación procedente del Ayuntamiento de Alcalá de Henares. Examinada la documentación remitida, que no es la indicada en el Documento de Alcance, imprescindible para solicitar la Declaración Ambiental Estratégica, con fecha 13 de marzo de 2026 y ref. 26/011816.2/26, se envía al Ayuntamiento de Alcalá de Henares una solicitud de Información Complementaria.

Entre la documentación recibida hay que señalar el Acuerdo de 3 de marzo de 2025, de la Aceleradora de Inversiones de la Comunidad de Madrid por el que se declara el proyecto presentado por Química Sintética S. A, como proyecto de especial interés para la Comunidad de Madrid, al amparo del Decreto 15/2023, de 1 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea y regula la aceleradora de inversiones de la Comunidad de Madrid.

Como quiera que entre la documentación aportada no constan informes emitidos por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal ni por la Dirección General de Urbanismo posteriores a la emisión del Documento de Alcance, con fecha 18 de marzo de 2026, se da traslado de la documentación remitida por el Ayuntamiento para que las respectivas Direcciones Generales informen con arreglo a sus competencias.

Con fecha 18 de marzo de 2026 y ref. 26/012999.1/26, se comunica al Ayuntamiento de Alcalá de Henares que esta Dirección General estima necesario realizar consultas a la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal y a la Dirección General de Urbanismo en relación con la propuesta final del plan para la elaboración de la Declaración Ambiental Estratégica.

Con fecha 23 de marzo de 2026 y referenciado con el número 10/260351.9/26 tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, procedente del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, "Memoria justificativa de la tramitación ambiental/sectorial", en contestación a la información complementaria solicitada.

El 7 de abril de 2026 con núm. 30/284369.9/23 se recibe informe de la Dirección General de Urbanismo en el que se pone de manifiesto la necesidad de que *la documentación incluya un análisis sobre la compatibilidad de las molestias e impactos ambientales a que se refiere el artículo 5.5.5 de las NN UU del PG incluyendo, para el emplazamiento del nuevo S119; la validación de los niveles máximos permitidos en los epígrafes siguientes al artículo señalado o, de lo contrario, incluir en la ficha de condiciones particulares del sector los límites que se consideren oportunos.*

El 13 de abril de 2026 con núm. 10/322287.9/26 se recibe, procedente del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal recibido en ese Ayuntamiento con fecha 9 de abril de 2026. En el mismo se concluye que para que la alternativa propuesta pueda ser compatible con la normativa sectorial competencia de esa Dirección General es necesario que se tengan en cuenta las condiciones impuestas en ese informe, además de las medidas indicadas en el Estudio Ambiental Estratégico, siempre y cuando sean compatibles con las primeras.

2. INFORMACIÓN PÚBLICA Y CONSULTAS A LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS AFECTADAS Y A LAS PERSONAS INTERESADAS

2.1 Información pública y alegaciones.

El Ayuntamiento de Alcalá de Henares, en sesión Plenaria celebrada el día 15 de julio de 2025, acordó someter tanto a información pública como a consulta de las Administraciones Públicas afectadas y de las personas interesadas al efecto de que puedan emitir los informes y alegaciones que estimen pertinentes, por plazo de cuarenta y cinco días hábiles, la Modificación Puntual del P. G. O. U. para la



delimitación del nuevo Sector 119-La Condesa, acompañada del Estudio Ambiental Estratégico según publica el BOCM núm. 216 de 10 de septiembre de 2025.

Según la documentación aportada, el día 17 de febrero de 2026 el Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerda la desestimación de las alegaciones formuladas por I-DE REDES ELÉCTRICA INTELIGENTES, S.A.U. (antes IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.) así como la remisión del documento técnico de la Modificación del P.G.O.U. para la delimitación del nuevo Sector 119, denominado “La Condesa”, a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica.”

En relación con el escrito presentado por I-DE REDES ELÉCTRICA INTELIGENTES, S.A.U, existe un informe técnico en el que se señala que el escrito presentado no constituye una alegación, en tanto que no solicita que se modifique ningún aspecto de la Modificación Puntual aunque su contenido será tenido en cuenta en la tramitación del Plan Parcial del sector subsiguiente a la Modificación Puntual.

La transcripción del citado escrito de alegaciones pone de manifiesto que, según I-DE REDES ELÉCTRICA INTELIGENTES, S.A.U. actualmente no hay capacidad en todo el ámbito del Corredor de Henares y que la capacidad en la red de distribución de energía eléctrica depende del desarrollo de refuerzos en la red de transporte, responsabilidad de Red Eléctrica de España.

2.2 Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas

Según se afirma en la documentación presentada, la Modificación Puntual fue sometida a los informes sectoriales de los organismos que se señalan a continuación:

- Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación
- Dirección General de Emergencias
- Dirección General de Salud Pública
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Dirección General de Aviación Civil
- Demarcación de Carreteras del Estado.
- Dirección General de Telecomunicaciones
- I-De Redes Eléctricas Inteligentes.
- Dirección General de Patrimonio Cultural y Oficina del Español
- Área de Planificación y Gestión de Residuos
- Canal de Isabel II
- Dirección General de Biodiversidad y Recursos Naturales
- Dirección General de Carreteras
- Dirección General de Urbanismo
- Canal de Isabel II
- Confederación Hidrográfica del Tajo
- Dirección General de Telecomunicaciones
- Dirección General de Infraestructuras
- Área de Vías Pecuarias
- Mancomunidad de Aguas del Sorbe
- Dirección General de Infraestructuras.
- Madrileña Red de Gas.
- I-De Redes Eléctricas Inteligentes.
- Aguas de Alcalá.

No consta que se haya recabado informe ni del Área de Evaluación Ambiental ni del Ministerio de Defensa, organismos a los que sí se consultó en la fase anterior de tramitación y que estaban incluidos



en el listado mínimo de Administraciones públicas afectadas y público interesado a consultar por el promotor en el Documento de Alcance.

Se adjuntan, en la documentación recibida, los informes de los siguientes organismos: Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, Dirección General de Emergencias, Dirección General de Salud Pública, Confederación Hidrográfica del Tajo, Dirección General de Aviación Civil, Demarcación de Carreteras del Estado, Dirección General de Telecomunicaciones, I-De Redes Eléctricas Inteligentes (alegaciones), Dirección General de Patrimonio Cultural, Área de Planificación y Gestión de Residuos, Canal de Isabel II. Tales informes se resumen en el apartado 3.4 del presente informe.

En el apartado 3 de la presente Declaración Ambiental Estratégica se realiza una evaluación de las consultas efectuadas y cómo se han tenido en consideración en la documentación recibida.

2.3 Informes recabados por esta Dirección General

Según el artículo 24 de la Ley 21/2013, si en el expediente de evaluación ambiental estratégica no constara alguno de los informes de las Administraciones públicas afectadas consultadas conforme a lo previsto en el artículo 22, y el órgano ambiental no dispusiera de elementos de juicio suficientes para realizar la evaluación ambiental estratégica, se requerirá al órgano competente la emisión de informe.

Se han solicitado y obtenido, por ello, los siguientes informes:

- Como ya se ha expuesto en el punto 1 *Antecedentes* de este informe, habiendo considerado fundamental para la elaboración de la presente Declaración Ambiental Estratégica contar con el correspondiente pronunciamiento expreso de la Dirección General de Urbanismo, con fecha 18 de marzo de 2026 se da traslado de la documentación remitida por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares para que la Dirección General de Urbanismo informe con arreglo a sus competencias. El 7 de abril de 2026 con núm. 30/284369.9/23 se recibe informe técnico de fecha 6 de abril de 2026 de la Dirección General de Urbanismo, que incluye también informe técnico de fecha 27 de diciembre de 2023 redactado como contestación a la Consulta previa.

Las condiciones impuestas en el informe de 6 de abril de 2026 se remiten al informe técnico de 27 de diciembre de 2023 con algunas excepciones. Estas condiciones se reflejan en la presente Declaración Ambiental Estratégica.

- De igual forma, habiendo considerado fundamental para la elaboración de la presente Declaración Ambiental Estratégica contar con el correspondiente pronunciamiento expreso de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, con fecha 18 de marzo de 2026 se da traslado de la documentación remitida por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares para que la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal informe con arreglo a sus competencias. El 13 de abril de 2026 con núm. 10/322287.9/26 se recibe, procedente del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, informe de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal recibido en ese Ayuntamiento con fecha 9 de abril de 2026. Aunque el informe lo remite el Ayuntamiento se da por contestada la petición remitida desde el Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas.

Las condiciones impuestas en el informe se reflejan en la presente Declaración Ambiental Estratégica.



3. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE

3.1. CARACTERÍSTICAS, OBJETO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

3.1.1. Características de la zona afectada y de la propuesta urbanística

El ámbito objeto de la Modificación está situado en el extremo oeste del término municipal, con acceso desde la Avenida de Ajalvir y está conformado por una única parcela que se corresponde con la parcela catastral rústica n^o 6 del Polígono 19 con referencia catastral 28005A019000060000XK. La superficie de dicha parcela según levantamiento topográfico es de 216.030 m².

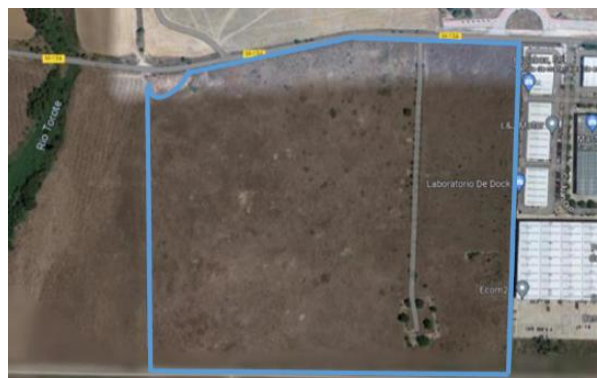


SITUACIÓN EN EL MUNICIPIO

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

El PGOU clasifica la parcela como Suelo No Urbanizable con el código R.LIB.84. V (R: Clase de suelo: Suelo No Urbanizable, LIB: Uso Global: Libre permanente, 84: Clave de Aplicación: 84. Suelo de Protección Agropecuaria Simple, V: Ámbito de Suelo No Urbanizable, remitido a planeamiento a desarrollar).

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



ÁMBITO



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

La empresa Química Sintética, S. A., tiene otorgada Autorización Ambiental Integrada para su instalación de "Fabricación de productos farmacéuticos de base" situada en calle Dulcinea, s/n. según lo previsto en el Real Decreto 815/2013, de 18 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Emisiones Industriales y de desarrollo de la Ley de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

Estado actual

Como se observa en la imagen adjunta (dentro del polígono en rojo), las actuales instalaciones de la empresa Química Sintética S.A. se encuentran enclavadas dentro del suelo urbano de la ciudad de Alcalá de Henares (C Dulcinea s/n).

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

El origen de las instalaciones es anterior al año 1956 y en su momento se encontraba en terrenos aislados del resto de la ciudad. Están implantadas en una parcela de 25 393 m² de superficie.

La planta está compuesta por varias edificaciones separadas donde se realizan los diferentes procesos.



Para la actualización, modernización y reubicación de sus instalaciones la empresa estima que requiere una superficie neta de suelo industrial de aproximadamente 67 000 m² con una edificabilidad cercana a los 40 000 m².

El PGOU-91 ya contemplaba la necesidad de traslado de las instalaciones de dicha empresa, delimitando la Unidad de Ejecución n^o 14 en los terrenos de las actuales instalaciones con el objetivo de posibilitar la sustitución de una industria por otros usos compatibles con el carácter de la zona y obtener espacios libres para completar un pequeño parque adyacente. La delimitación del nuevo sector 119 también queda recogida en el Avance de la Revisión del PGOU actualmente en tramitación.

Propuesta

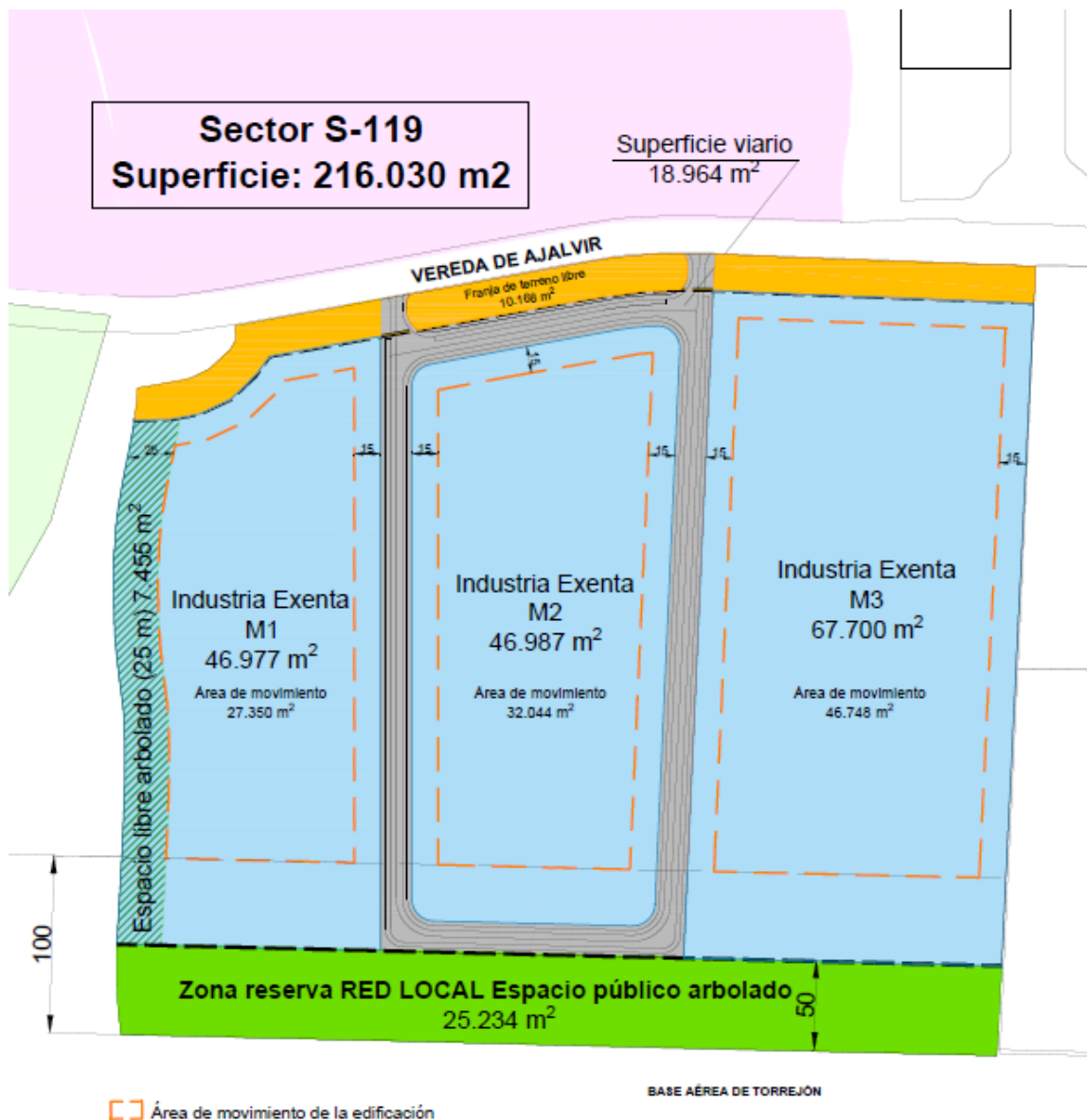
La ordenación interna del sector genera parcelas industriales con una superficie mínima aproximada de 40.000 m². Se obtendrían tres grandes parcelas industriales, una de ellas con los 67.700 m² de suelo demandado por Química Sintética S A, y otras dos parcelas de aproximadamente 47.000 m² cada una de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

Se establecen las siguientes franjas de protección:

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



- Una franja de terreno libre, en el lindero norte del sector en paralelo a la Vía Pecuaria Vereda de Ajalvir de 21 m de anchura.
- Una franja de 50 m, en el lindero sur del sector, desde el perímetro de la Base Aérea, destinado a espacios públicos arbolados pertenecientes a las redes públicas locales para dar continuidad al corredor verde existente.
- Una franja de protección de 25 m en el lindero oeste del sector destinado a espacios libres ajardinados en el interior del suelo lucrativo industrial, como medida de amortiguamiento en relación con la zona ZEC. El proyecto de urbanización establecerá una densidad de arbolado en dicha zona que garantice su función como barrera visual.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/esv>
 mediante el siguiente código seguro de verificación: 0963137923095871703863

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

Cuadro comparativo.

PGOU		MP	
Suelo no urbanizable de protección agropecuaria		Suelo urbanizable sectorizado de uso global industrial S119 "LA CONDESA"	
		Parcela 1	46 977 m ²
		Parcela 2	46 987 m ²
		Parcela 3	67 700 m ²
		Total	161 664 m ²
		Viaro	18 964 m ²
		Vía pecuaria	10 168 m ²
		Espacio público arbolado	25 234 m ²
		Total	54 366 m ²
TOTAL	216.030 m²		216 030 m²

Documentación que se modifica:

PLANOS DE SECTORIZACIÓN

- plano n^o 1 núm. Orden 3 núm. Hoja 560 (2-1)

PLANOS DE CLASIFICACIÓN

- plano n^o 2 núm. Orden 11 núm. Hoja 560 (3-1)

PLANOS DE CALIFICACIÓN

- plano n^o 3 núm. Orden 48 núm. Hoja 560 (3-1)2
- plano n^o 3 núm. Orden 55 núm. Hoja 560 (3-1)5

PLANOS DE CÓDIGOS

- plano n^o 4 núm. Orden 116 núm. Hoja 560 (3-1)2
- plano n^o 4 núm. Orden 123 núm. Hoja 560 (3-1)5

PLANOS DE CALIFICACIÓN DE SUELO NO URBANIZABLE

- plano n^o 6 núm. Orden 165 núm. Hoja 560 (2-1)

FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO S-119

Las determinaciones para la ordenación del sector se recogen en la correspondiente FICHA que, junto con las Medidas de protección del Medio Ambiente, constituyen las condiciones de ordenación urbanística aplicables para su futura ordenación a través del correspondiente Plan Parcial.

3.1.2. Afecciones ambientales

Red Natura 2000

El Estudio Ambiental Estratégico incluye, como Anexo VII, el documento denominado Afección a Red Natura 2000.

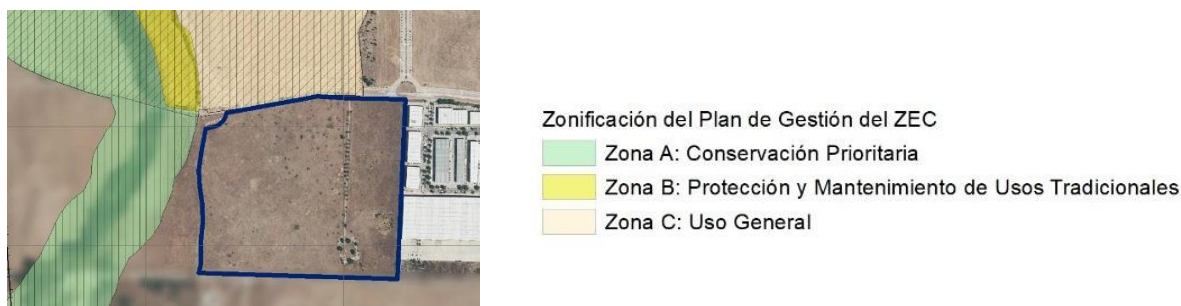
Considerando la proximidad a espacios de la Red Natura 2000, se presenta un informe de evaluación de las potenciales repercusiones de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, correspondiente al nuevo sector S-119 "La Condesa". El estudio se ha elaborado de acuerdo con las recomendaciones del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente (MAPAMA) para la evaluación de proyectos sobre la Red Natura 2000.

Este sector está cercano a los terrenos designados como:

- Zona de Especial Conservación (ZEC) de las Cuencas de los Ríos Jarama y Henares, código ES3110001.



- Zona de Especial Protección para las Aves de las Estepas Cerealistas de los Ríos Jarama y Henares, código ES0000139, que en la zona de estudio presenta el mismo límite que el ZEC.



El ámbito se encuentra próximo a terrenos calificados por su plan de gestión como zona C al norte. Al este, el punto más cercano del perímetro del ámbito se encuentra a aproximadamente 25 metros de la zona A del LIC-ZEC que constituye el ámbito de la zona de policía del río Torote.

De acuerdo con el Anexo VII. Afección a Red Natura 2000, que forma parte de la documentación presentada, según los datos obtenidos de los censos disponibles para las especies clave —avutarda, cernícalo primilla, aguilucho cenizo, aguilucho pálido, sisón común y milano real— se ha constatado que la presencia de estas especies en la zona de estudio, correspondiente a los terrenos del Sector S-119, es baja o inexistente, tanto en el área como en su entorno inmediato.

Fauna

Entre los grupos faunísticos es la avifauna la más importante por el número de especies que presenta.

Como se ya se ha señalado, al norte del ámbito, y separado por la carretera M-134 (Avenida de Ajalvir), se sitúa la ZEC ES3110001 y ZEPA ES0000139.

Según el Estudio de las Repercusiones del Avance del Plan General de Alcalá de Henares sobre la Red Natura 2000, realizado por la Universidad de Alcalá de Henares en el año 2018 se observa que la distribución de los datos históricos de avistamientos de avutardas en la ZEPA en su cercanía con el ámbito del Sector S-119 se localizan todos al norte de la autopista R-2. En cuanto al cernícalo primilla, al norte del Sector aparece algún avistamiento puntual como zona de campeo de esta especie. Por tanto, según el citado Estudio, no consta que el ámbito de la Modificación propuesta sea utilizado como zona de campeo por la avutarda común ni el cernícalo primilla.

Corredores Ecológicos

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

Terreno forestal

El ámbito se encuentra parcialmente afectado por terrenos forestales. Ocupan 153 674,33 m² en toda su extensión central y occidental como monte desarbolado, lo que supone el 70% de la superficie total de Sector.



Vegetación

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

Capacidad agrológica

Todo el ámbito se encuentra en la clase agrológica 3, que constituye las mejores tierras de secano de la Comunidad, aunque tienen severas limitaciones que reducen de forma acusada el número de cultivos posibles o precisan técnicas de conservación de cierta complejidad.

Desde principios de siglo, el ámbito presenta un abandono de los usos agrícolas tradicionales y se observa crecimiento industrial.

Contaminación de suelos

El Estudio Ambiental Estratégico incluye, como Anexo V, el documento denominado Caracterización Inicial de Suelos que concluye que, del análisis histórico de los usos desarrollados en el ámbito se ha podido constatar que no ha habido ningún tipo de las actividades potencialmente contaminantes recogidas en el 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.

Vías pecuarias



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

Cursos de agua

El ámbito objeto de la Modificación se encuentra fuera de la zona de Dominio Público Hidráulico y no se ve afectado por las zonas inundables del río Torote.



ZONA DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO



ZONAS INUNDABLES



Áreas de captación

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

Instalaciones militares. Seguridad Nacional

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



Servidumbres aeronáuticas

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

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



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



Ruido

El Estudio Ambiental Estratégico incluye, como Anexo IV, un Estudio de Ruido.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El estudio de ruido incluye una serie de medidas preventivas para mejorar el confort acústico del ámbito.

Cambio climático

La documentación estima, en el Estudio de Cambio Climático presentado, un aumento de algo más de 21 160 ton CO₂ eq/año para el planeamiento propuesto frente al uso actual teniendo en cuenta que la superficie de suelo actual tiene un uso agrícola/erial que no produce emisión alguna de gases de efecto invernadero.

La mayor contribución a las emisiones de gases de efecto invernadero corresponde al consumo de energía, seguido del tratamiento de residuos, superando ambas las 10.000 ton CO₂ eq/año, seguidas



del tráfico rodado, siendo las emisiones derivadas del consumo de agua y el alumbrado del viario público otras fuentes emisoras con muy escasa entidad.

El Estudio contempla una serie de medidas para la adaptación progresiva y la resiliencia frente al cambio climático en función de los distintos riesgos a los que van dirigidas.

Trafico y movilidad

La documentación incluye, como Anexo 1 un Estudio de Tráfico con el objeto de evaluar los efectos previsibles de la propuesta en relación con la movilidad.

El Estudio de Trafico concluye:

- La propuesta no modifica la red viaria del plan original, ya desarrollada, ni sus conexiones con la red supramunicipal.
- Los incrementos máximos de viajes generados en hora punta en la avenida de Ajalvir hasta la M-100 hace necesario para el correcto funcionamiento del ámbito así como para garantizar el adecuado nivel de servicio y fundamentalmente la seguridad vial de la Avenida de Ajalvir que se deban acometer obras de mejora en la citada vía, desde el extremo oeste del sector hasta su enlace con la M-100.
- En el enlace con la M-100 el incremento máximo de viajes generados en hora punta no se espera que afecte a los niveles de servicio del mismo con respecto a la situación actual por lo que no será preciso realizar intervención alguna sobre el viario existente.
- En las glorietas del enlace de la A-2 del P.K. 28+600 el incremento máximo de viajes generados en hora punta será como máximo de 71 vehículos/hora. Cantidad no relevante para una glorieta con una capacidad de más de 2.400 veh/hora. Por lo que la modificación en la ordenación propuesta no se espera que afecte a los niveles de servicio del enlace de la A-2 con respecto a la situación actual por lo que no será preciso realizar intervención alguna sobre el viario existente.

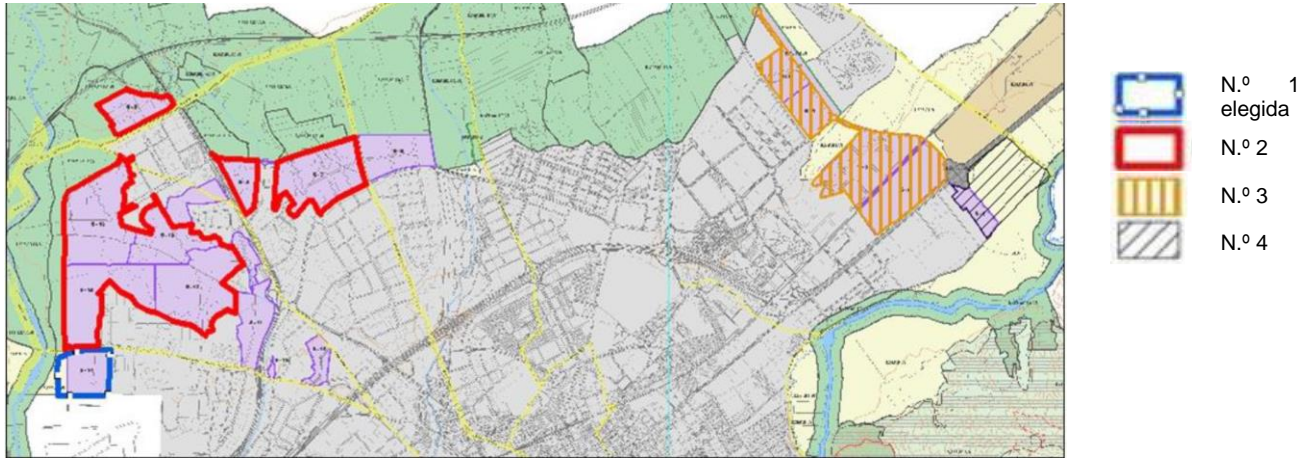
3.2. ANÁLISIS DE LOS IMPACTOS SIGNIFICATIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO


3.2.1. Estudio de alternativas


Se plantean cinco alternativas:


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






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

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

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

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

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

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

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

La Alternativa 0 no solo no da satisfacción a los objetivos generales si no que no cumple con la mayor parte del resto de los objetivos, principios de sostenibilidad y criterios ambientales presentados.

No contribuye al desarrollo territorial coherente y equilibrado a largo plazo, no desarrolla la política urbanística prevista en el municipio, y no contribuye a la incorporación del territorio a las estructuras supramunicipales. No contribuiría al fomento del empleo y de las actividades económicas.

Las otras cuatro alternativas cumplen de forma similar los objetivos de la planificación ya que todas ellas permiten la generación de espacios para las actividades económicas.



La Alternativa 3 presenta dos características que ponen en entredicho su viabilidad técnica:

- La propiedad de los terrenos. Al pertenecer a varias administraciones, la transformación urbanística en estos terrenos requiere la colaboración de cuatro administraciones diferentes y el propio Ayuntamiento, lo que supone una tramitación larga, compleja y difícilmente exitosa.
- Su colindancia con el Parque Tecnológico de la Universidad. Esta situación hace que la previsión fuera que estos terrenos sirvieran para la futura ampliación de dicho Parque, con un uso empresarial e industrial centrado en el I+D y ligado con la Universidad. Además, parte de estos terrenos conforman el actual S-118, de suelo urbanizable no sectorizado previsto para la ampliación de la Universidad de Alcalá.

La Alternativa 4, también presenta una complicada viabilidad técnica por ser propiedad del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, y por existir un importante proyecto de Red Eléctrica para la construcción de una nueva Subestación.

En lo que se refiere a los accesos la mejor es la alternativa 1, ya que tan solo requiere la ampliación de la actual avenida de Ajalvir. frente a las conexiones de restantes alternativas planteadas de mayor complejidad técnica y mucho más costosas económicamente.

A los efectos de contribución a los servicios sociales las alternativas que presentan un mejor comportamiento, según el estudio ambiental estratégico, serían las Alternativas 1 y 2.

Valorando el tipo de empresa que es Química Sintética, S.A. (Farmacéutica de Medicamentos de Base). y considerando la densidad de población que potencialmente puede tener los suelos residenciales incluidos dentro de su área de influencia, la Alternativa 1 se encuentra en una zona más deshabitada y es la más compatible con el fin de garantizar la seguridad, la salud pública y la sostenibilidad ambiental.

Tras el análisis de los puntos de concentración de población vulnerable en un radio de 500, 1.000, 1.500 y 2.000 metros de cada una de las alternativas , el estudio concluye que la alternativa 1 la más adecuada para la protección de la salud de las personas.

En lo que se refiere a la proximidad a Espacios Naturales protegidos, obviando la alternativa cero, en la documentación presentada se expone lo siguiente :

- El terreno de la Alternativa 1 no se encuentra afectado por ningún tipo de figura de protección supramunicipal (ZEC, ZEPA, montes de utilidad pública, etc....), aunque se encuentra adyacente a la ZEC Cuencas de los ríos Jarama y Henares y ZEPA de las Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares en una extensión de 350 m, de la que lo separa la avenida de Ajalvir. Según el Plan de Gestión los terrenos del ZEC que limitan con la alternativa 1 son zonificados como ZONA C (uso general). Adicionalmente, los terrenos de esta alternativa se encuentran dentro del corredor ecológico del sureste
- Todos los sectores que conforman la Alternativa 2 se encuentran ubicados en terrenos pertenecientes a la Red Natura 2000, clasificados como ZEC y ZEPA. 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", aprobado por el Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, clasifica dichos terrenos dentro de la ZONA C (uso general).
- La alternativa 3 se encuentra adyacente a la ZEC Cuencas de los ríos Jarama y Henares y ZEPA de las Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares en una longitud de unos 50 m, en el



extremo norte de la misma, de la que lo separa la carretera M-121, siendo esta zona del ZEC y ZEPA zonificada como Zona B: Protección y mantenimiento de los usos tradicionales. Toda la superficie de la alternativa 3 se localiza sobre el corredor ecológico oriental.

- La alternativa 4 en su extremo sureste se introduce ligeramente en un área que se encuentra declarado como Zona A. Protección prioritaria de la ZEC Cuencas de los ríos Jarama y Henares y ZEPA de las Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares, que ocupa las márgenes del río Henares. Todos sus terrenos se encuentran dentro del corredor ecológico oriental.

Teniendo en cuenta la calidad agrológica de los suelos la más desaconsejable para el desarrollo de la planificación prevista es la alternativa 4 ya que esos terrenos se corresponden con una de las mejores tierras presentes en el término municipal. Tienen limitaciones moderadas que reducen la gama de cultivos posibles o requieren simples técnicas de manejo, que permite la presencia de cultivos de regadío mientras que las tierras de las alternativas 1, 2 y 3 presentan limitaciones severas que reducen la gama de cultivos posibles y/o requieren especiales técnicas de manejo, siendo tierras buenas para los cultivos de herbáceos en secano.

En cuanto al paisaje, la Alternativa 1 se considera la más favorable ya que se sitúa en un ámbito de polígonos industriales en el que la introducción de una nueva instalación es fácilmente asimilable y el número de potenciales espectadores es escaso. La Alternativa 2 también se sitúa en un entorno donde se localizan distintos polígonos industriales que se localizan en las márgenes de la carretera M-100 lo que hace que los espectadores potenciales de la zona sean más elevados que la anterior alternativa.

La Alternativa 3, en la que hay una mezcla de usos preexistentes, y que se ubica en un ámbito por el que discurren importantes vías colectoras de transporte, tendrá mayores dificultades para alcanzar una adecuada integración paisajística y una exposición visual muy elevada.

La Alternativa 4 se localiza también a continuación de unos desarrollos industriales que permitiría camuflar la volumetría del nuevo desarrollo, aunque su ubicación junto a la autovía A-2 supondría un elevado número de espectadores.

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

Se localiza en un entorno industrial, con menor impacto sobre zonas residenciales y poblaciones vulnerables. Presenta una buena accesibilidad (ampliación de la Av. de Ajalvir). Su afección a zonas ambientalmente sensibles es moderada sin afectar directamente a zonas de alta sensibilidad ecológica. Ofrece buena integración paisajística.

3.2.2 Potenciales efectos significativos

De entre todas las posibles afecciones ambientales descritas en el punto 3.1.2 de este informe destacaremos las siguientes :



Red Natura 2000

Si bien el ámbito se encuentra próximo a terrenos incluidos en Red Natura 2000, según el estudio presentado se ha constatado que la presencia de las especies clave de la ZEPA en la zona de estudio, correspondiente a los terrenos del Sector S-119, es baja o inexistente, tanto en el área como en su entorno inmediato.

Corredores Ecológicos

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

Terreno forestal

Los terrenos forestales ocupan una superficie de 153 674,33 m² en toda su extensión central y occidental como monte desarbolado, lo que supone el 70% de la superficie total de Sector.

Vegetación

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

Vías pecuarias

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

Servidumbres aeronáuticas

Todo el ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes a la Base Aérea de Torrejón de Ardoz y afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas.

Trafico y movilidad

Si bien la propuesta no modifica la red viaria del plan original, ya desarrollada, ni sus conexiones con la red supramunicipal, se propone acometer obras de mejora en la Avenida de Ajalvir desde el extremo oeste del sector hasta su enlace con la M-100.

3.3 EVALUACIÓN DEL ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y COMO HA TENIDO EN CONSIDERACIÓN EL DOCUMENTO DE ALCANCE

Con fecha 19 de diciembre de 2024 la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular emitió el Documento de Alcance de la Modificación Puntual en relación con el expediente denominado Modificación Puntual del Plan General de Ordenación para la delimitación del nuevo Sector 119 "La Condesa.

El Documento de Alcance contiene una serie de consideraciones y prescripciones para el documento definitivo y remite, en cuanto a su contenido mínimo, al anexo IV de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre estableciendo una serie de requisitos en cuanto a repercusiones en Red Natura 2000 y terreno forestal



así como las prescripciones de los distintos informes recabados en la fase de consultas (Área de Vías Pecuarias, Madrileña Red de Gas, Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de Servicios de Comunicación Audiovisual, i-DE REDES ELÉCTRICAS INTELIGENTES, S.A.U, Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, Dirección General de Patrimonio Cultural, Ministerio de Defensa, Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, Área de Planificación y Gestión de Residuos, Área de Sanidad Ambiental, Confederación Hidrográfica del Tajo, Área de Evaluación Ambiental, Dirección General de Urbanismo, Dirección General de Aviación Civil y Canal de Isabel II).

La documentación presentada contiene un informe técnico en el que se pone de manifiesto :

Analizados los informes sectoriales emitidos hasta la fecha se comprueba que no es necesario introducir modificaciones en el texto, dado que todos los informes son favorables y los condicionantes de los distintos organismos ya habían sido tenidos en cuenta con anterioridad.

En cuanto al Estudio Ambiental Estratégico, se considera formalmente correcto y en el mismo se realiza un análisis de alternativas, una caracterización del medio ambiente, una valoración de los efectos ambientales previstos y de las medidas preventivas, reductoras y correctoras que se deben aplicar, así como una serie de Anexos, sobre Red Natura 2000, adaptación al cambio climático y contaminación acústica. La documentación también incluye un estudio de tráfico.

3.4 EVALUACIÓN DE LAS CONSULTAS Y COMO SE HAN TOMADO EN CONSIDERACIÓN

Con fecha 23 de marzo de 2026 el Ayuntamiento de Alcalá de Henares remite el documento denominado, "Memoria justificativa de la tramitación ambiental/sectorial".

Este documento consta de dos epígrafes. En el primero contempla lo que el informe denomina *Modificaciones en el documento respecto la previa tramitación de Evaluación ambiental estratégica simplificada* en el que se refiere a los informes emitidos por distintos organismos en la fase previa a la emisión, el 19 de diciembre de 2024, por parte de esta Dirección General, del Documento de Alcance.

El segundo, *Modificaciones en el documento respecto la tramitación actual como Evaluación ambiental estratégica ordinaria*, comunica que se han recabado, hasta la fecha los siguientes :

Dirección General de Telecomunicaciones, el 16 de septiembre de 2025.
Dirección General de Seguridad, Protección Civil y Formación, el 16 de septiembre de 2025.
Dirección General de Emergencias, el 17 de septiembre de 2025.
Dirección General de Aviación Civil, el 29 de septiembre de 2025.
Dirección General de Salud Pública, el 20 de octubre de 2025.
Confederación Hidrográfica del Tajo , el 26 de octubre de 2025.
I-De Redes Eléctricas Inteligentes, el 6 de noviembre de 2025.
Dirección General de Patrimonio Cultural, el 11 de noviembre de 2025.
Demarcación de Carreteras del Estado, el 22 de enero de 2026.

Concluyendo que *Analizados los informes sectoriales emitidos hasta la fecha se comprueba que no es necesario introducir modificaciones en el texto, dado que todos los informes son favorables y los condicionantes de los distintos organismos ya habían sido tenidos en cuenta con anterioridad.*

Además hace constar la corrección de una errata respecto al momento en el que se deberá llevar a cabo el estudio analítico fase II de caracterización de suelos.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0963137923095871703863**

No menciona para nada los informes emitidos por la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Área de Planificación y Gestión de Residuos) ni el del Canal de Isabel II aunque sí que ha aportado una copia como parte integrante de la modificación puntual.

Los informes sectoriales que ha recibido el Ayuntamiento a raíz de las consultas efectuadas tras la exposición pública de la Modificación Puntual se resumen a continuación:

- Dirección General de Telecomunicaciones

En su informe de fecha 11 de septiembre de 2025 comunica que, una vez analizada la documentación recibida, el informe favorable condicionado emitido el 23 de febrero de 2023, durante la anterior fase de tramitación, puede pasar a considerarse como favorable en relación con la alineación del instrumento urbanístico informado respecto a la vigente legislación sectorial de telecomunicaciones.

- Dirección General de Protección Civil

El 16 de septiembre de 2025 la Subdirección General de Protección Civil, dentro del ámbito de sus competencias, informa que no tiene ninguna observación que realizar.

- Dirección General de Emergencias

En su informe de fecha 16 de septiembre de 2025, el servicio de prevención de incendios comunica que, con fecha 12 de junio de 2023, emitió un primer informe en el que se ponía de manifiesto que la documentación no desarrollaba detalladamente conceptos relacionados con las materias sobre las que el Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid, tiene competencias relativas al cumplimiento de la normativa de Protección Contra Incendios, por lo que no se hacían observaciones o sugerencias al proyecto.

Desde el Área de Prevención de incendios se emiten informes sobre las siguientes materias de su competencia:

- Asuntos relacionados con la prevención de incendios en zonas urbanas (anchos de viales, radios de curvatura de viales, espacios de maniobra, red de hidrantes urbanos, etc.).

Respecto a este punto no se detalla la estructura y configuración de los viales internos, mencionándose expresamente que “No se establece una ordenación vinculante de la estructura viaria interna del sector. El viario interno del sector deberá optimizarse con un doble objetivo, por un lado, el de maximizar la disponibilidad de suelo industrial en el ámbito”.

Se establece una única sección de vial principal de acceso “no vinculante”, de 8 m. de calzada con dos sentidos de circulación (un carril por sentido) que se considera suficiente.

No se menciona la red de hidrantes.

- Asuntos de Accesibilidad de Vehículos de bomberos y otras medidas de protección contra incendios en edificios contenidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE DB SI) y en el Reglamento de Seguridad contra Incendios en Edificios Industriales (RSCIEI) u otras normativas específicas de obligado cumplimiento en relación con protección contra incendios.

Para poder informar acerca de este punto, en la documentación se han de contemplar medidas concretas que permitan comprobar el cumplimiento de las citadas normas, aspectos que no se relacionan en este caso.



- En la documentación se refiere a que el ámbito se encuentra parcialmente afectado por terrenos forestales, por lo que se deberán tener en cuenta las medidas preventivas respecto a las zonas de interfaz urbano-forestal con alusión al cumplimiento de los aspectos relacionados con el Decreto 59/2017, de 6 de junio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan Especial de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales en la Comunidad de Madrid (INFOMA); especialmente lo que se refiere a las urbanizaciones, edificaciones e instalaciones en el interfaz urbano-forestal.

- Dirección General de Aviación Civil

La Dirección General de Aviación Civil emite informe el 29 de septiembre de 2025 en el que pone de manifiesto que no tiene pronunciamientos que realizar en relación con el procedimiento de evaluación ambiental dado que emite informe a los instrumentos de planeamiento en su tramitación urbanística.

En cualquier caso recuerda que cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 33, y en el artículo 15, respectivamente, del Real Decreto 369/2023 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

- Dirección General de Salud Pública

Con fecha 20 de octubre de 2025 ponen de manifiesto que los criterios y recomendaciones sanitario-ambientales contenidos en su anterior informe de 10 de julio de 2023 han sido incorporados adecuadamente en el contenido del Estudio Ambiental Estratégico (EAE) y en la documentación complementaria.

- Confederación Hidrográfica del Tajo

La Confederación Hidrográfica del Tajo emite informe el 26 de octubre de 2025 en el que señala lo siguiente :

En la puesta en práctica de cualquier actuación que surja como consecuencia de la Modificación Puntual planteada, se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico:

- Si el abastecimiento de agua se va a realizar desde la red municipal existente, la competencia para otorgar dicha concesión es del Ayuntamiento. Por lo que respecta a las captaciones de agua tanto superficial como subterránea directamente del dominio público hidráulico, caso de existir, éstas deberán contar con la correspondiente concesión administrativa, cuyo otorgamiento es competencia de esta Confederación y están supeditadas a la disponibilidad del recurso.
- La red de colectores deberá ser separativa, por lo cual se deberá confirmar este extremo al pedir la autorización de vertidos. Si el vertido se realizará a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y finalmente dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico.
- Si, por el contrario, se pretendiera verter directamente al dominio público hidráulico, el organismo competente para dicha autorización y en su caso imponer los límites de los parámetros característicos es la Confederación Hidrográfica del Tajo. Todas las nuevas instalaciones que



se establezcan, deberán contar en su red de evacuación de aguas residuales con una arqueta de control previa a su conexión con la red de alcantarillado, que permita llevar a cabo controles de las aguas por parte de las administraciones competentes.

- Todos aquellos vertidos de aguas residuales que se produzcan debidos las posibles actividades que se generen, deberán contar con la preceptiva autorización, de acuerdo con la vigente Legislación de Aguas.
- Si el vertido se realizara a la red de colectores municipales, será el Ayuntamiento el competente para autorizar dicho vertido a su sistema de saneamiento y, finalmente, dicho Ayuntamiento deberá ser autorizado por la Confederación Hidrográfica del Tajo para efectuar el vertido de las aguas depuradas al dominio público hidráulico.
- Se diseñarán redes de saneamiento estancas, para evitar infiltración de las aguas residuales urbanas a las aguas subterráneas
- Para los vertidos de aguas pluviales, debe ser solicitada previamente en la Confederación Hidrográfica la correspondiente autorización de vertidos.
- En los puntos de vertido de aguas pluviales, se deberán adoptar medidas para la no afección a los cauces existentes, tanto en cuanto a la calidad de las aguas como a la cantidad o flujo de agua que son capaces de transportar, así como en cuanto a la protección de las márgenes del cauce frente a erosiones localizadas.
- Para el vertido de pluviales al cauce, debe ser solicitada previamente en la Confederación Hidrográfica la correspondiente autorización de vertidos.
- Todos los depósitos de combustibles y redes de distribución de los mismos, ya sean enterrados o aéreos, deberán ir debidamente sellados y estancos para evitar igualmente su infiltración a las aguas subterráneas. Estas instalaciones deben pasar periódicamente sus pruebas de estanqueidad. Lo mismo se ha de aplicar para todas las instalaciones de almacenamiento y distribución de otras sustancias susceptibles de contaminar el medio hídrico.
- En zonas verdes comunes se realizará la aplicación de fertilizantes y de herbicidas en dosis adecuadas para evitar infiltración de los mismos a las aguas subterráneas
- Se llevará a cabo una gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos. Para ello se puede habilitar un “punto verde” en el que recoger los residuos urbanos no convencionales.

- Dirección General de Patrimonio Cultural

La Dirección General de Patrimonio Cultural, en su informe de 28 de octubre de 2025, pone de manifiesto que en el nuevo documento urbanístico se recogen los condicionantes establecidos en su anterior informe de 21 de abril de 2023 por lo que se informa favorablemente la Modificación puntual.

- I-De Redes Eléctricas Inteligentes

El 29 de octubre de 2025, I-De Redes Eléctricas Inteligentes, en un escrito de Alegaciones, comunica que la situación de capacidad de la zona sigue siendo igual que la indicada en 2023, que no hay capacidad en todo el ámbito del Corredor del Henares y que la capacidad de la red de distribución de



energía eléctrica depende del desarrollo de refuerzos en la red de transporte, responsabilidad de red Eléctrica de España, que no se encuentran previstos en la planificación actualmente aprobada.

- Dirección General de Transición Energética y Economía Circular (Área de Planificación y Gestión de Residuos)

La Dirección General de Transición Energética y Economía Circular con fecha 12 de noviembre de 2025 informa, en cuanto a calidad de suelos :

A la vista de la documentación remitida, el documento en materia de calidad de suelos habrá de incluir una planificación temporal de elaboración y presentación del Estudio de Caracterización Analítica de Suelos al que se refieren los informes del Área de Planificación y Gestión de Residuos de 6 de octubre de 2014 y 30 de junio de 2023, con carácter previo al Plan Parcial que desarrolle la Modificación Puntual.

La normativa urbanística habrá de prever que no se podrán otorgar licencias que habiliten para el desarrollo en ese ámbito de actividades catalogadas como potencialmente contaminantes del suelo si no se acredita previamente haber elaborado y presentado ante esta Administración el Informe de Situación del Suelo al que se refiere el artículo 3.4 del 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.

- Demarcación de Carreteras del Estado

El 22 de enero de 2026 la Demarcación de Carreteras del Estado se reitera en el contenido del informe favorable emitido en la anterior fase de tramitación adjuntando dicho informe en el que se señalaba que, *con motivo de la tramitación del Plan Parcial del S-119, se deberá presentar un estudio de tráfico más detallado con el análisis del impacto, mediante el cálculo de niveles de servicio, en el viario estatal circundante, conforme a lo que dispone el art. 39.9 de la Ley de Carreteras.*

- Canal de Isabel II

El Canal de Isabel II el 3 de marzo de 2026 informa lo siguiente:

El municipio de Alcalá de Henares se abastece con recursos procedentes de la Mancomunidad de Aguas del Sorbe, no teniendo suscrito con Canal de Isabel II ningún Convenio de gestión del servicio de distribución. Corresponde por tanto al Ayuntamiento de Alcalá de Henares garantizar el abastecimiento de agua para consumo humano del nuevo Sector S-119 “La Condesa.

La Modificación Puntual supone un incremento estimado de caudal vertido de aguas residuales de unos 288,8 m³/día sobre el caudal estimado de vertido actual de las existentes instalaciones.

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 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., M.P.

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



Por tanto se tendrán que acometer las obras que se consideren necesarias para reducir o eliminar la entrada de agua no residual en el citado Colector hasta su conexión con el emisario de interconexión de las EDAR Alcalá Este y Alcalá Oeste.

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

En el caso de que el traslado de las instalaciones de la empresa Química Sintética S.A. se realice antes del inicio de las obras que se estimen necesarias para ampliación de la capacidad del Sistema de Depuración, podría estudiarse la incorporación de exclusivamente los vertidos de la empresa Química Sintética S.A. en la EDAR Alcalá Oeste, para lo cual y previamente a la puesta en funcionamiento de las nuevas instalaciones de esta empresa dentro del nuevo Sector 119 “La Condesa”, los promotores de la actuación deberán consultar a Canal de Isabel II, S.A., M.P., si las instalaciones existentes en ese momento tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por la empresa Química Sintética S.A. en la ubicación propuesta, teniendo en cuenta, la detracción de sus caudales de vertido de aguas residuales de la EDAR donde actualmente son depurados.

En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, deberán incorporarse a la red de aguas residuales del ámbito que conducirá dichas aguas hasta su incorporación a la red de colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II. Las aguas de lluvia se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberá verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de saneamiento de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto. Por este motivo, se dispondrán dos acometidas de saneamiento en cada área edificable: una para aguas residuales y otra para pluviales.

Las aguas residuales se incorporarían a la red unitaria existente en el Polígono 42 A-Sur, al este del ámbito de actuación siendo conducidas hacia el sur hasta la EDAR Alcalá Oeste para su depuración, quedando condicionada esta incorporación a la puesta en servicio de la ampliación del Sistema de Saneamiento y Depuración “Alcalá Este – Alcalá Oeste”.

Deberá ser el Ayuntamiento quien autorice las conexiones a la red de saneamiento y garantice que el funcionamiento de la red de saneamiento municipal no resulte alterado negativamente por la incorporación del incremento del vertido generado por el nuevo Sector 119 “La Condesa”.

No deberá incorporarse a los colectores y emisarios gestionados por Canal de Isabel II, S.A., M.P. y de titularidad de la Comunidad de Madrid o de Canal de Isabel II, tales como los tramos B1 y B2 del Emisario de interconexión entre depuradoras, ni en las conexiones de los ámbitos a la red de saneamiento municipal, y cuyo destino sea la EDAR Alcalá Este o la EDAR Alcalá Oeste, dependiendo de la cuenca vertiente que finalmente le corresponda al nuevo Sector 119 “La Condesa”, un caudal de aguas residuales diluido con las primeras aguas de lluvia superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales aportadas por el ámbito de la actuación.

El proyecto de la red de saneamiento deberá contemplar la implantación tanto de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) como de tanques de laminación, según proceda, con los que se reduzcan/laminen la incorporación de las aguas de lluvia en la red de saneamiento. Para la implantación de estas infraestructuras se deberán disponer los terrenos necesarios en el interior del ámbito, instalándose en zonas en los que se potencie la captación/retención de caudales tanto en origen como en puntos bajos. En cuanto a la gestión de los SUDS, ésta no será competencia del Canal de Isabel II, S.A., M.P.



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

En cuanto a los vertidos generados por la actuación, éstos deberán cumplir tanto con lo dispuesto en la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid, como en lo marcado por el Decreto 62/1994, de 16 de junio, en el que se establecen normas complementarias para la caracterización de los vertidos líquidos industriales al sistema general de saneamiento, en cuanto a control periódico de parámetros, entre otros, pH, conductividad, temperatura, DQO, DBO₅, sólidos en suspensión, nitrógeno total, fósforo total y toxicidad.

4. DETERMINACIONES FINALES A INCLUIR EN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Para el desarrollo y ejecución de la Modificación Puntual, de conformidad con el artículo 25.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se deberán incorporar las determinaciones, condicionantes y consideraciones contenidas en cada uno de los informes recabados a través de las consultas anteriormente expuestas en el apartado 2 de este informe.

4.1 Condiciones de la Dirección General de Urbanismo

La Dirección General de Urbanismo se remite al informe técnico de 27 de diciembre de 2023, cuya copia se adjunta, con las siguientes excepciones que se ponen de manifiesto tras comprobar que en la documentación actual se han completado los siguientes aspectos del documento urbanístico que habían sido puestos de manifiesto en el citado informe :

- *En el apartado 3.1.4 de la Memoria de Ordenación, se aclara que las referencias a los artículos 12.2.a) y 13.4 de la Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, actualmente derogado, se hacen como citas de la STC 134/2019, de 13/11/2019.*
- *Se complementa en el epígrafe 3.1.5.1 de la Memoria de Ordenación la justificación de la ausencia de necesidad de los terrenos objeto de la MPG para la producción agrícola del municipio.*
- *Se elimina en el apartado 3.1.3.1 de la Memoria de Ordenación la referencia al artículo 56.2 de la LSCM que no resultaba vigente con la entrada en vigor de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre.*
- *Se completan las afecciones tanto en el epígrafe 3.1.5.4 de la Memoria de Ordenación como en la Ficha del sector*

4.2 Condiciones de la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal

En su informe de 7 de abril de 2026, obrante en el expediente, la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal, órgano al que corresponde el ejercicio de las competencias autonómicas en materia de biodiversidad, montes, recursos naturales, flora y fauna silvestres, caza, pesca y gestión forestal, así como el ejercicio de las competencias como órgano gestor y autoridad de la Red Natura 2000, señala lo siguiente:

“Atendiendo a la información recibida, de acuerdo con las consideraciones indicadas anteriormente y exclusivamente desde el ámbito de gestión de esta Dirección General, se considera que para que la alternativa propuesta pueda ser compatible con la normativa sectorial competencia de esta Dirección General, y evitar efectos apreciables, directos o indirectos, sobre los valores mencionados anteriormente, es necesario que se tengan en cuenta las condiciones realizadas en este informe,



además de las medidas indicadas en el Estudio Ambiental Estratégico, siempre y cuando sean compatibles con las primeras”:

Atendiendo a tal informe, se indican a continuación, las condiciones señaladas por la Dirección General de Biodiversidad y Gestión Forestal:

• Sobre el vial de acceso.

Se aconseja que el acceso al sector S-119 se realice próximo a la glorieta existente, evitando modificar sustancialmente el acabado y la sección de la actual avenida de Ajalvir, reduciendo lo máximo posible el trayecto de los vehículos que acceden al sector y la modificación del camino actual.

• Respecto la valoración de riesgos

Dado que se trata de una industria química, en la consideración de riesgos de accidentes graves o catástrofes provocados por la ejecución de los proyectos que desarrollen la modificación puntual, se debe considerar la proximidad con los espacios protegidos de Red Natura 2000 y su proximidad al ecosistema asociado al río Torote (principalmente bosques de galería de *Salix alba* y *Populus alba* perteneciente al hábitat de interés comunitario 92A0, con formaciones palustres asociadas, donde invernan, en unas buenas condiciones de conservación, varias especies de fauna) y la influencia que un episodio de contaminación puede tener sobre el propio río y aguas abajo, valorando el riesgo de llegar a otros cauces de la ZEC como puede ser el río Henares. Se recuerda que una de las tres unidades principales de la ZEC Cuencas de los ríos Jarama y Henares son los cursos fluviales y sus riberas, por ello, la conservación de los mismos en estado favorable es fundamental para la preservación de la ZEC y de la fauna asociada a los mismos.

Igualmente, a la hora de adaptar la Autorización Ambiental Integrada a la nueva ubicación, se deben considerar estos aspectos y aquellos otros que puedan generar impacto de forma directa o indirecta sobre los espacios de Red Natura 2000.

• Obligaciones establecidas por el artículo 43 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid.

En la ficha incluida en la Normativa Urbanística se indica la presencia de terreno forestal y la obligación establecida en el artículo 43 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo. Se aconseja que este documento concrete dicha obligación indicando:

Para llevar a cabo esta compensación, los promotores del sector deben presentar, ante la Dirección General competente, una memoria valorada en la cual se determine la superficie que pierde el uso forestal y la superficie final donde se va realizar la reforestación según los parámetros que establece el artículo 43 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo.

Las condiciones básicas que deben tenerse en cuenta para elaborar esta memoria valorada son:

- La superficie objeto de compensación por pérdida de terreno forestal y la superficie seleccionada para llevar a cabo la reforestación, según los parámetros que establece dicho artículo 43 de la Ley 16/1995, de 4 de mayo.
- Deberá presentar ante esta Dirección General, antes de la aprobación definitiva del documento urbanístico de desarrollo que permita ejecutar el sector, un proyecto de compensación forestal, redactado sobre la base de la memoria valorada informada favorablemente por la Dirección General competente, describiendo las labores de reforestación donde se indique, al menos, especies a



introducir, densidad, época, método de repoblación, labores de mantenimiento y cuanta otra información sea de interés considerando los escenarios de cambio climático.

- El presupuesto de ejecutar y mantener la reforestación (al menos durante 3 años) debe formar parte de la memoria de sostenibilidad y viabilidad económica del sector.

Además, en el apartado «3.3.2.3 Medidas de prevención, corrección y compensación» de la Normativa Urbanística se recogen las medidas mínimas que debe cumplir la reforestación.

• Documentos de la modificación puntual

- Inclusión en la normativa urbanística:

En la Normativa Urbanística de la modificación puntual se recogen las medidas establecidas en el estudio ambiental. Estas medidas deben modificarse de acuerdo con las indicaciones de este informe e incluir las condiciones que aquí se establezcan.

En la fase de funcionamiento de la industria se debe realizar vigilancia y control de posible afección a la fauna de la zona incluida la fauna asociada a los ecosistemas de ribera que hay entorno al río Torote.

- Estudio de sinergias entre infraestructuras, zonas urbanas, proyectos, etc., ejecutados o en planificación, que puedan afectar a la fauna. Incluida las infraestructuras necesarias para desarrollar este suelo.

Se recuerda que ni en el estudio ambiental ni en el estudio de repercusión sobre Red Natura 2000, se analizan los posibles impactos provenientes de la modificación de la avenida de Ajalvir, con incremento del tráfico y con un efecto llamada que puede incrementar la presión sobre los hábitats y las especies que dieron lugar a la declaración de la ZEC y la ZEPA.

- Para prevenir la afección a la fauna silvestre por contaminación lumínica:

Se deben tomar medidas para evitar la afección a la fauna. La medida propuesta en el estudio ambiental e incluida en la Normativa Urbanística se considera correcta, pero debe completarse con:

- La zonificación que establece el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 con el fin de establecer diferentes zonas de iluminación.
- Además, es necesario que las instalaciones de alumbrado exterior se diseñen de tal forma que:
 - Se oriente la luz en la dirección de los elementos que se quieren iluminar, mediante luminarias que eviten por completo el flujo lumínico radiado por encima del plano horizontal (flujo hemisférico superior), evitando intrusión lumínica en las zonas con vegetación donde puede refugiarse especies de fauna y el deslumbramiento. Utilizar luminarias que tengan el vidrio refractor de cerramiento plano y transparente, para evitar afectar los hábitos de las especies nocturnas.
 - No sobre iluminar, ajustando los niveles de luz a los requerimientos de las actividades concretas, con un grado de uniformidad que permitan una iluminación homogénea mediante un diseño adecuado de la localización de los puntos de luz.



- Las investigaciones indican que las bombillas de luz blanca, brillante y rica en azules es más perjudicial para la fauna silvestre que la luz más suave, amarilla o ámbar.
 - Otra forma de evitar la contaminación lumínica es proceder al apagado del alumbrado o disminución del nivel de iluminación en determinadas franjas horarias.
 - Por último, evitar la instalación de los carteles o vallas publicitarias luminosas, con luz o pantallas digitales.
- A la hora de desarrollar la modificación puntual, en las zonas verdes o espacios libres perimetrales se propone se valore la realización de pantallas vegetales, con especies autóctonas y no invasoras (declaradas exóticas o no), de no menos de 25 m de anchura sobre motas o caballones de tierra (de unos 3 metros de alto que evitan el contacto visual de la fauna con las zonas urbanas. Si las motas tienen suficiente altura producen un efecto amortiguador, sobre la fauna, del ruido producido en los suelos urbanos, urbanizables y por las infraestructuras.
- Mantenimiento de las plantaciones y zonas verdes

En la Normativa Urbanística se recoge la siguiente medida:

Gestión sostenible de los espacios libres, con el objetivo de reducir el impacto de los fitosanitarios, y de este modo minimizar la desaparición de las comunidades de insectos.

Si bien esta medida se considera correcta, es necesario completarla:

- Las especies a utilizar en ajardinamientos, plantaciones, restauraciones, recuperaciones ambientales o reforestaciones, no deberán estar recogidas en el anexo del Real Decreto 630/2013 del Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras. Igualmente se recomienda, evitar las especies más inflamables.
- A la hora de ejecutar cualquier proyecto que desarrolle la modificación puntual, en caso de existir especies invasoras, se debe prestar especial atención al manejo del material vegetal extraído de forma que no favorezca la propagación de estas especies, evitando la trituración de los restos vegetales, siendo estos tratados por gestor autorizado. En el caso concreto de presencia de *Ailanthus altissima* (ailanto) el material vegetal extraído no podrá triturarse, ni enterrarse; no es recomendable utilizar el material vegetal como compost, por el elevado efecto inhibitorio sobre la germinación de la flora autóctona. En general, para todas las especies invasoras, se aconseja seguir las medidas establecidas por el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.
- Para proteger la fauna se aconseja la no utilización de herbicidas en las labores de mantenimiento de zonas verdes y jardinería. Especialmente, se cumplirá lo indicado en el Reglamento de ejecución (UE) 2017/2324 de la Comisión de 12 de diciembre de 2017 que renueva la aprobación de la sustancia activa glifosato con arreglo al Reglamento (CE) 1107/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, relativo a la comercialización de productos fitosanitarios, y modifica el anexo del Reglamento de Ejecución (UE) 540/2011 de la Comisión.
- En la medida de lo posible, no deberán utilizarse plaguicidas, insecticidas, rodenticidas y otros productos químicos que por sus características provoquen perturbaciones en los sistemas vitales de la fauna silvestre que potencialmente utilice este entorno como zona de alimentación, en particular la avifauna insectívora y granívora, los pequeños roedores o las especies que precisan el consumo de insectos en determinadas etapas de su vida (periodo de cría de los pollos en las aves, etapas iniciales del crecimiento, etc.); excepto en el caso de plaga declarada oficialmente, conforme a la Ley 43/2002 de Sanidad Vegetal, en cuyo caso se habilitarán oficialmente los productos y métodos a emplear.



- A la hora realizar trabajos de mejora en la avenida de Ajalvir, se comprobará que las obras de drenaje (longitudinales y transversales) permitan el paso de los diferentes grupos faunísticos, en especial, facilitarán el escape de anfibios, reptiles y pequeños mamíferos, dotándolas de rampas o similares.
- En la fase de ejecución de los proyectos que desarrollen la modificación puntual, no se procederá a la instalación de plantas de tratamiento, parques de maquinaria, acopio de materiales, vertederos y préstamos en suelos con características ambientales destacadas (hábitats de interés comunitario, cauces y zonas húmedas, posible presencia de especies protegidas, etc.).
- Los movimientos de tierras o cualquier otra actuación que requiera de maquinaria pesada pueden ocasionar la emisión de ruidos fuertes que pueden afectar a la vida silvestre; por tanto, se propone que se ejecuten, preferentemente, fuera del periodo comprendido entre el 1 de marzo y el 1 de agosto. En caso de que resulte imposible evitar su ejecución en dicho periodo, se extremará la vigilancia en los días previos y, si se detecta la presencia de especies protegidas se notificará a la unidad competente en materia de fauna protegida de esta Dirección General, la cual podrá requerir medidas adicionales de protección, pudiendo incluso determinar la necesidad de suspender temporalmente las obras en ámbitos limitados si no existiese otra alternativa. Estos trabajos siempre se realizarán con luz solar.
- Durante la ejecución de cualquier tipo de obra o actuación se respetarán los ejemplares de las especies de flora recogidas en el Decreto 18/1992, de 26 de marzo por el que se aprueba el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres y se crea la categoría de árboles singulares. En ningún caso se apearán los ejemplares arbóreos, de cualquier calibre, de las especies catalogadas, debiéndose señalar su presencia antes de realizar los desbroces u otras actuaciones.

Todas estas condiciones deben recogerse en la ficha del sector, apartado «3.3.1.1 Ficha de condiciones particulares del sector 119» de la Normativa Urbanística

4.3 Capacidad de la red de distribución de energía eléctrica

El 29 de octubre de 2025, I-De Redes Eléctricas Inteligentes comunica que no hay capacidad en todo el ámbito del Corredor del Henares y que la capacidad de la red de distribución de energía eléctrica depende del desarrollo de refuerzos en la red de transporte, responsabilidad de Red Eléctrica de España, que no se encuentran previstos en la planificación actualmente aprobada.

Tal circunstancia excede las competencias de esta Dirección General, al referirse a cuestiones de competencia estatal, por lo que se estará a lo que determine el órgano sustantivo.

4.4 Condiciones sobre saneamiento y depuración

De conformidad con el artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, deberán llevarse a cabo las condiciones señaladas en el informe que el Canal de Isabel II, S. A, en su condición de ente gestor de las infraestructuras de saneamiento y depuración ha emitido con fecha 3 de marzo de 2026, citado en el apartado 3.4 de este informe y que forma parte de la documentación presentada.



4.5. Condiciones de la Confederación Hidrográfica del Tajo

De acuerdo con el informe emitido el 26 de octubre de 2025 por la Confederación Hidrográfica del Tajo, se deberán tener en cuenta las consideraciones allí señaladas para evitar cualquier afección negativa, directa o indirecta, sobre el dominio público hidráulico, así como las relativas a los vertidos, la aplicación de fertilizantes y de herbicidas y la gestión adecuada de los residuos domésticos, tanto sólidos como líquidos.

Este informe, citado en el apartado 3.4 de este informe, forma parte de la documentación presentada.

4.6. Protección contra la contaminación acústica

En relación con el cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre y 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan, el estudio acústico presentado señala unos niveles sonoros inferiores a los límites legislativos, indicando que no se dispone de información para poder evaluar los niveles sonoros que el tráfico de aeronaves en la Base Aérea de Torrejón generará en su entorno en el año horizonte.

En cualquier caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, no se supere ningún valor límite aplicable en el ámbito de la Modificación Puntual como consecuencia de las actuaciones propuestas, y en todo caso, se apliquen medidas preventivas, las expuestas en el Estudio acústico u otras, o correctoras, dirigidas a que mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 1367/2007 ni en la Ordenanza de Protección del Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos .

4.7. Estudio de suelos

Teniendo en cuenta el informe de 12 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular, el documento en materia de calidad de suelos habrá de incluir una planificación temporal de elaboración y presentación del Estudio de Caracterización Analítica de Suelos al que se refieren los informes del Área de Planificación y Gestión de Residuos de 6 de octubre de 2014 y 30 de junio de 2023, con carácter previo al Plan Parcial que desarrolle la Modificación Puntual.

La normativa urbanística habrá de prever que no se podrán otorgar licencias que habiliten para el desarrollo en ese ámbito de actividades catalogadas como potencialmente contaminantes del suelo si no se acredita previamente haber elaborado y presentado ante esta Administración el Informe de Situación del Suelo al que se refiere el artículo 3.4 del 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.

4.8. Condiciones de la Demarcación de Carreteras del Estado

Teniendo en cuenta el informe emitido por la Demarcación de Carreteras del Estado citado en el apartado 3.4 de este informe y que forma parte de la documentación presentada, con motivo de la tramitación del Plan Parcial del S-119, se deberá presentar un estudio de tráfico más detallado con el análisis del impacto, mediante el cálculo de niveles de servicio, en el viario estatal circundante, conforme a lo que dispone el art. 39.9 de la Ley de Carreteras.



4.9. Trafico y movilidad

Para el correcto funcionamiento del ámbito, así como para garantizar el adecuado nivel de servicio y fundamentalmente la seguridad vial de la Avenida de Ajalvir, se deberán acometer obras de mejora en la citada vía, desde el extremo oeste del sector hasta su enlace con la M-100. El alcance de dichas obras deberá definirse en el posterior Plan Parcial así como en el Proyecto de urbanización. Las obras de adecuación de la Avenida de Ajalvir se ejecutarán siguiendo las instrucciones que establezca el Área de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Las actuaciones deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del promotor.

4.10. Prevención de incendios

La documentación integrante de la modificación puntual debe desarrollar aspectos que permitan informar al Área de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid de acuerdo con las competencias relativas al cumplimiento de la normativa de Protección Contra Incendios, como se expone en los informes emitidos por ese organismo a los que se hace mención en el apartado 3.4 de este informe y que forman parte de la documentación presentada.

4.11. Servidumbres aeronáuticas

La Dirección General de Aviación Civil en su informe de 29 de septiembre de 2025 recuerda que cualquier construcción, instalación o plantación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que tenga una altura igual o superior a 100 metros sobre el nivel del terreno o agua circundante, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), o del órgano competente del Ministerio de Defensa, conforme a lo dispuesto en los artículos 31 y 33, y en el artículo 15, respectivamente, del Real Decreto 369/2023 sobre Servidumbres Aeronáuticas.

4.12. Cambio climático y protección frente a la contaminación atmosférica

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

4.13 Medidas de protección ambiental

En el documento urbanístico se instrumentará un capítulo específico relativo a “Medidas Generales de Protección del Medio Ambiente” donde se asegurará el cumplimiento de las medidas de carácter general y específicas propuestas en estudio ambiental estratégico presentado y las consideraciones recogidas en el presente informe.

4.14 Vigilancia ambiental

Debe señalarse que, de acuerdo con el artículo 49 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid, corresponde al órgano ambiental de la Comunidad de Madrid o, en su caso, del Ayuntamiento competente, la inspección, vigilancia y control ambiental, mientras que, de conformidad con el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, los órganos sustantivos deberán realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la ejecución de las previsiones del planeamiento para poder identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.



A tales efectos, el Ayuntamiento deberá elaborar, en los términos establecidos a continuación, informes periódicos de seguimiento, sobre el cumplimiento de la presente declaración ambiental estratégica y del resto de medidas ambientales previstas en la documentación obrante en el expediente.

La vigilancia ambiental cumplirá los siguientes objetivos:

- Comprobar que las medidas correctoras, preventivas y compensatorias, las condiciones de los informes sectoriales y las condiciones de esta declaración ambiental estratégica se ejecutan adecuadamente.
- Proporcionar información sobre la calidad y oportunidad de tales medidas y condiciones.
- Proporcionar advertencias acerca de los valores alcanzados por los indicadores ambientales previamente seleccionados.
- Detectar alteraciones no previstas, con la consiguiente modificación de las medidas correctoras establecidas o la definición de nuevas medidas.
- Cuantificar los impactos a efectos de registro y evaluación de su evolución temporal.
- Aplicar nuevas medidas correctoras en el caso de que las definidas en el estudio ambiental estratégico o en el presente informe fueran insuficientes.

4.15 Respecto a las condiciones incluidas en la presente Declaración Ambiental Estratégica

La presente Declaración Ambiental Estratégica se emite sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta de ordenación que se apruebe definitivamente. Considera únicamente aspectos ambientales según la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar con carácter previo, en la formulación de la modificación Puntual y en particular, de manera conveniente, en la Normativa Urbanística, Planos de Ordenación y Estudio Económico.

El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas en este informe y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de la Ley 21/2013.

4.16 Documento a someter a aprobación definitiva

Las condiciones de la presente Declaración Ambiental Estratégica deberán introducirse de la manera oportuna en el documento a someter a aprobación definitiva, de conformidad con lo previsto en el artículo 26 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre y en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4.17 Aprobación de la Modificación Puntual

De acuerdo con el artículo 26 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en el plazo de quince días hábiles desde la aprobación de la Modificación Puntual, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el BOCM la siguiente documentación:



- a) La resolución por la que se aprueba la Modificación Puntual y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de la Modificación Puntual.
- b) Un extracto que incluya los siguientes aspectos:
 - 1º. De qué manera se han integrado en la Modificación Puntual los aspectos ambientales.
 - 2º. Cómo se ha tomado en consideración en la Modificación Puntual el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas y la declaración ambiental estratégica, así como, si procede, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.
 - 3º. Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.
- c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación de la Modificación Puntual.

5. EFECTOS DE LA PRESENTE DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Según lo señalado en el artículo 25 de la Ley 21/2013, la presente Declaración Ambiental Estratégica tiene la naturaleza de informe preceptivo y determinante y no procede contra ella recurso alguno, sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general por la que se proceda a la aprobación de la Modificación Puntual ni de los que procedan en vía administrativa frente a tal acto.

En aplicación del apartado 1 de la disposición adicional novena “Vigencia de la evaluación ambiental estratégica y de la evaluación de impacto ambiental” de la ley 2/2002, de 19 de junio de evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, añadida por la Ley 7/2024, de 26 de diciembre, la presente resolución perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la aprobación del plan en el plazo máximo de cinco años desde su publicación. En tales casos, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica del plan.

El promotor podrá solicitar la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica antes de que transcurra el plazo previsto. La solicitud formulada suspenderá dicho plazo. A la vista de la solicitud, el órgano ambiental podrá acordar la prórroga en caso de que no se hayan producido cambios sustanciales en los elementos esenciales que sirvieron de base para realizar la evaluación ambiental estratégica, ampliando su vigencia por treinta meses adicionales. Transcurrido este plazo sin que se hubiera procedido a la aprobación del plan, se deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Se recuerda, finalmente, que, en aplicación del artículo 28 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, la Declaración Ambiental Estratégica de un plan o programa aprobado podrá modificarse cuando concurren circunstancias que determinen la incorrección de la Declaración Ambiental Estratégica, incluidas las que surjan durante el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, tanto por hechos o circunstancias de acaecimiento posterior a esta última como por hechos o circunstancias anteriores que, en su momento, no fueron o no pudieron ser objeto de la adecuada valoración. El procedimiento podrá iniciarse de oficio o a solicitud del promotor.

Las condiciones de la presente Declaración Ambiental Estratégica deberán contar con la oportuna referencia en el documento a someter a aprobación definitiva, para asegurar su cumplimiento y de



conformidad con lo previsto en el artículo 26.1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, y en el artículo 59 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

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

Madrid, a fecha de firma
La directora general de
Transición Energética y
Economía Circular

Fdo.: Cristina Aparicio Maeztu

Dirección General de Transición Energética y Economía Circular



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0963137923095871703863**