

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL SOLAR SITUADO
EN EL SECTOR 26 “POLÍGONO INDUSTRIAL LAS
MATILLAS”, AVENIDA DE MADRID, 15. 28802, ALCALÁ DE
HENARES, MADRID**

MEMORIA



urbanAlibi

Equipo Redactor:

asunción rodríguez montejano, arquitecta colegiada COAM 9083 (urbanAlibi)

Marian Leboreiro Amaro, arquitecta, consultora urbanística

Ignacio Marticorena, consultor medioambiental. ERM

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL SOLAR SITUADO EN EL SECTOR 26
“POLÍGONO INDUSTRIAL LAS MATILLAS”, AVENIDA DE MADRID, 15. 28802, ALCALÁ
DE HENARES, MADRID**

Índice

A.-MEMORIA

BLOQUE 1 DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA8

VOLUMEN 1. MEMORIA DESCRIPTIVA8

1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN8

1.1. OBJETO8

1.2. PROMOTOR DE LA INICIATIVA9

1.2.1. IDENTIFICACIÓN DEL PROMOTOR9

1.2.2. PERFIL DE LA COMPAÑÍA9

1.3. LEGITIMACIÓN.....10

**2. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE REDACCIÓN DE UN PLAN
ESPECIAL10**

2.1.1. IDONEIDAD DEL INSTRUMENTO URBANÍSTICO: EL PLAN ESPECIAL..... 11

2.1.2. IDONEIDAD DEL ÁMBITO TERRITORIAL DEL PLAN ESPECIAL: LA PARCELA 13

3. INFORMACIÓN SOBRE EL ÁMBITO16

3.1. DELIMITACIÓN Y SUPERFICIE DEL ÁMBITO16

3.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD17

3.3. PLANEAMIENTO VIGENTE17

3.3.1. AFECCIONES URBANÍSTICAS Y SECTORIALES 17

3.3.2. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL 18

3.3.3. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL DE LAS MATILLAS 20

3.4. TOPOGRAFÍA DE LA PARCELA Y ENTORNO VIARIO23

3.5. CARACTERÍSTICAS Y FUNCIONALIDAD DE LA RED VIARIA Y TRANSPORTE PÚBLICO.....25

3.6. PATRIMONIO HISTÓRICO.....28

3.7. USOS ACTUALES, PREEXISTENCIAS E INFRAESTRUCTURAS29

3.8. VEGETACIÓN32

4. ESTUDIO DE TRÁFICOS GENERADOS E IMPACTO SOBRE LA MOVILIDAD.....	36
4.1. CÁLCULO DE GENERACIÓN DE VIAJES BASADOS EN LAS RATIOS DEL INSTITUTE OF TRANSPORTATION ENGINEERS TRIP GENERATION MANUAL (ITE)	37
4.2. CÁLCULO DE GENERACIÓN DE VIAJES BASADOS EN EL NÚMERO DE EMPLEADOS	37
4.3. ANÁLISIS COMPARATIVO	38
4.4. AFECCIÓN EN LA RED VIARIA	39
4.5. CONCLUSIÓN	39
VOLUMEN 2: ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.....	40
1. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	40
1.1. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL	40
1.2. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.....	40
2. ANÁLISIS DE LA MOVILIDAD Y TRANSPORTES SOSTENIBLES.....	40
2.1. MODOS DE TRANSPORTE	40
2.2. RED VIARIA.....	42
2.3. ANÁLISIS DE TRÁFICO Y MOVILIDAD PEATONAL	42
3. DIAGNÓSTICO.....	44
BLOQUE 2: DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	45
VOLUMEN 1: MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA	45
1. OBJETIVO, JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL... 	45
1.1. OBJETIVO.....	45
1.2. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA	45
1.2.1. PARÁMETROS A CONSIDERAR POR UN NUEVO MARCO NORMATIVO	46
2. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN	49
2.1. ALTERNATIVA 0. NO LLEVAR A CABO LA IMPLANTACIÓN DEL CENTRO DE DATOS	49
2.2. ALTERNATIVA 1. UBICACIÓN DEL PROYECTO EN OTRA PARCELA DENTRO DEL MUNICIPIO.....	49

2.3.	ALTERNATIVA 2. SOTERRAMIENTO PARCIAL DEL CENTRO DE DATOS PARA ACOMODARSE A NORMATIVA URBANÍSTICA ACTUAL, EN LA PARCELA DE AVENIDA DE MADRID, 15	49
2.4.	ALTERNATIVA 3 (SELECCIONADA)	50
3.	<u>MODELO DE ORDENACIÓN DEL ÁMBITO</u>	<u>50</u>
3.1.	ÁMBITO	50
3.2.	EN RELACIÓN CON LA INFRAESTRUCTURA VARIA Y ACCESOS	50
3.3.	EN LA RELACIÓN CON LAS AFECCIONES SECTORIALES	50
3.4.	USOS Y TIPOLOGÍA CARACTERÍSTICOS. DETERMINACIONES	51
4.	<u>GARANTÍAS DE SOSTENIBILIDAD DE LA PROPUESTA</u>	<u>51</u>
4.1.	ENCUADRE GENERAL	51
4.2.	IMPACTO SOBRE LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS Y LOS SERVICIOS URBANOS: GESTIÓN SOSTENIBLE DEL CENTRO DE DATOS	53
4.2.1.	CONSUMO DE AGUA	53
4.2.2.	CONSUMO DE ENERGÍA	54
4.3.	IMPACTO ECONÓMICO	54
4.4.	IMPACTOS SOCIO ECONÓMICOS NO CUANTIFICABLES PREVISTOS DEL PROYECTO EN LA COMUNIDAD DE MADRID	55
4.5.	EVOLUCIÓN DEL MODELO PRODUCTIVO: ECONOMÍA DEL CONOCIMIENTO Y DIGITALIZACIÓN	57
4.6.	INICIATIVAS ORIENTADAS A IMPULSAR LA DIGITALIZACIÓN Y LA FORMACIÓN PARA MEJORAR LA EMPLEABILIDAD ACTUAL Y FUTURA DE LOS VECINOS DE LOS MUNICIPIOS	58
	<u>VOLUMEN 2: MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CUMPLIMIENTO DE LA TRAMITACIÓN</u>	<u>61</u>
1.	<u>PROCEDIMIENTO AMBIENTAL</u>	<u>61</u>
2.	<u>MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO</u>	<u>62</u>
2.1.	INTRODUCCIÓN	62
2.2.	OBJETO DEL DOCUMENTO	62
2.3.	MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO	63
2.3.1.	MARCO NORMATIVO	63
2.3.2.	ANÁLISIS DE IMPACTO	64
2.3.3.	ANÁLISIS GLOBAL DE LA PROBLEMÁTICA	65
2.3.4.	MEDIDAS Y PROPUESTA	66
2.3.5.	VALORACIÓN DE IMPACTO	66
2.4.	MEMORIA DE IMPACTO POR RAZÓN DE ORIENTACIÓN SEXUAL	66
2.4.1.	MARCO NORMATIVO	66
2.4.2.	ANÁLISIS DE IMPACTO	67

2.4.3.	ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA	68
2.4.4.	MEDIDAS Y PROPUESTAS.....	68
2.4.5.	VALORACIÓN DE IMPACTO.....	68
2.5.	MEMORIA DE IMPACTO EN LA INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA	68
2.5.1.	MARCO NORMATIVO	68
2.5.2.	ANÁLISIS DE IMPACTO.....	70
2.5.3.	VALORACIÓN DE IMPACTO.....	70
2.6.	MEMORIA DE IMPACTO SOBRE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.....	70
2.6.1.	MARCO NORMATIVO	70
2.6.2.	ANÁLISIS DE IMPACTO.....	72
2.6.3.	VALORACIÓN DE IMPACTO.....	72
 <u>VOLUMEN 3. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL</u>		<u>73</u>
<u>1.</u>	<u>OBJETO.....</u>	<u>73</u>
<u>2.</u>	<u>ÁMBITO DE ACTUACIÓN</u>	<u>73</u>
<u>3.</u>	<u>JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PLAN ESPECIAL.....</u>	<u>73</u>
<u>4.</u>	<u>ORDENACIÓN DEL ÁMBITO.....</u>	<u>73</u>
<u>5.</u>	<u>ÁMBITOS MODIFICADOS POR LA NUEVA ORDENACIÓN.....</u>	<u>75</u>
<u>6.</u>	<u>ÁMBITOS QUE QUEDAN SUSPENDIDOS</u>	<u>75</u>
 <u>BLOQUE 3. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA</u>		<u>76</u>
 <u>VOLUMEN 1. NORMATIVA URBANÍSTICA.....</u>		<u>76</u>
<u>1.</u>	<u>NORMATIVA URBANÍSTICA.....</u>	<u>76</u>
1.1.	TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	76
1.2.	TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y USOS DEL SUELO	77
1.3.	TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	78
1.4.	TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA	78
 <u>INDICE DE PLANOS DEL PLAN ESPECIAL.....</u>		<u>82</u>

1. PLANOS DE INFORMACIÓN.....	82
2. PLANOS DE ORDENACIÓN.....	82

B.-ANALISIS AMBIENTAL

C.-MEMORIA Y NORMAS DOC REFUNDIDO

D.-PLANOS DOC REFUNDIDO

E.-ANEXOS DOCUMENTALES PLAN ESPECIAL

1.-CERTIFICACION URBANISTICA

2.-DOCUMENTO DE MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL REFERENTE A LA INTERPRETACIÓN DEL INDICE DE EDIFICABILIDAD

3.-ACREDITACION DE TITULARIDAD

4.-PODERES DE MSFT A JG INGENIEROS

BLOQUE 1 DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA

Volumen 1. Memoria descriptiva

1. Objeto, Entidad promotora y Legitimación

1.1. Objeto

Microsoft 7724 Spain S.L.U. (en adelante, “**Microsoft**” o el “**Promotor**”), desea desarrollar un Campus de Centros de Datos sobre un área de unos 98.693,19m², perteneciente al término municipal de Alcalá de Henares, provincia de Madrid, Comunidad Autónoma de Madrid. Dicha área de actuación se encuentra situada en el polígono ‘Las Matillas’, entre la M-300 y las Avenidas de Madrid y Roma.

El objeto de este documento es solicitar la tramitación de un Plan Especial exponiendo su alcance y motivación a la vez que contextualizar, documentar y justificar su importancia para el desarrollo socioeconómico y territorial de la autonomía madrileña.

La necesidad de tramitación del Plan Especial radica en la singularidad de la edificación pretendida e identificada en el ámbito de la innovación tecnológica en el que se mueve la actualidad y que, desde el punto de vista urbanístico, requiere precisiones antes no previsibles por el planeamiento, lo que lleva a la necesidad de interpretación y concreción de la Normativa del Plan General de Ordenación Municipal sin alterar de forma sustantiva sus determinaciones.

En concreto, como se expondrá en este documento, la ejecución del proyecto de Microsoft exige adecuar algunos parámetros de planeamiento actualmente aplicables a la parcela situada en el sector industrial denominado “Las Matillas”, en particular: (i) la altura (requiriéndose una elevación de la altura permitida de 12 a 16 metros; (ii) el vallado perimetral (de modo que se permita su ubicación no coincidiendo con la alineación del límite de la parcela, sino retranqueada de tal línea hasta 3 metros); y (iii) la concreción de los parámetros de ajardinamiento de la superficie de la parcela.

Como se desarrollará y justificará más adelante, Microsoft considera que las anteriores adecuaciones se pueden llevar a cabo mediante la aprobación de un Plan Especial (art. 50 de la Ley 9/2001 de 17 de noviembre, del Suelo, de la Comunidad de Madrid –“**LSCM**”-) cuyo ámbito se circunscriba a la parcela en la que se ubicará el proyecto.

1.2. Promotor de la iniciativa

1.2.1. Identificación del Promotor

La iniciativa se presenta a instancia de Microsoft, sociedad constituida bajo la legislación española, con domicilio social en Paseo del Club Deportivo nº 1, 28223, Pozuelo de Alarcón, Madrid, provista de NIF B02806768 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en la Hoja M-734993., que actuará como promotor del Proyecto. Microsoft 7724 Spain, S.L.U. tiene como socio único a Microsoft Ireland Operations Limited y a su vez es una filial indirectamente participada por Microsoft Corporation, sociedad con domicilio en One Microsoft Way, Redmond, Washington y cotizada en Nasdaq (Microsoft).

1.2.2. Perfil de la Compañía

Microsoft Corporation fue fundada en Seattle (Washington) en 1975 y actualmente, es líder global en servicios de software y soluciones en la Nube, como Microsoft Azure, Microsoft 365, Microsoft Dynamics 365 y Microsoft Power Platform.

A través de su red mundial de centros de datos Azure, Microsoft proporciona una infraestructura en la Nube, a nivel empresarial, en la que confían millones de clientes y socios. Esta infraestructura incluye desde elementos físicos (alimentación, redes, etc.) hasta software (incluyendo procesos de despliegue seguros, mantenimiento sin impacto y predicción de fallos habilitada por aprendizaje automático).

Microsoft actualmente emplea a 221.000 personas a tiempo completo, 122.000 en EE.UU. y 99.000 en el resto del mundo. Del total de empleados, 85.000 trabajan en operaciones, incluyendo fabricación, distribución, soporte de productos y servicios de consultoría; 73.000 en investigación y desarrollo de productos; 47.000 en ventas y marketing; y unos 16.000 en administración general.

Solvencia Técnica

Hasta la fecha, Microsoft ha llevado a cabo la construcción y operación de 60 regiones globales, con más de 300 centros de datos en todo el mundo, más regiones que cualquier otro proveedor de centros de datos. La extensa experiencia de Microsoft en el sector asegura la viabilidad del proyecto que se pretende implantar en Alcalá de Henares.

Solvencia financiera

La solvencia financiera de Microsoft aparece claramente justificada y respaldada por los resultados del ejercicio fiscal 2023. La capacidad financiera y operativa de Microsoft garantiza la disponibilidad de recursos para la inversión y la viabilidad del Proyecto que pretende implantarse en Alcalá de Henares. En el año 2023 la compañía dedicó 27.195 millones de dólares al área de Investigación y Desarrollo.

1.3. Legitimación

De acuerdo con el artículo 56 de la LSCM, los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo susceptibles de ser formulados por los particulares. Tal y como se desarrolla en el apartado 3.2 “*Estructura de la propiedad*” de esta Memoria, Microsoft es propietaria única de la parcela afectada por el Plan Especial; lo que justifica la legitimación de la iniciativa de Microsoft para la tramitación del Plan Especial.

2. Justificación de la conveniencia y oportunidad de redacción de un Plan Especial

Como se expone en el apartado 1.1 “*Objeto*” de la Memoria de este Plan Especial y se desglosa en los posteriores apartados, el Plan Especial tiene como ámbito territorial de aplicación la parcela catastral con ref. catastral 6205401VK6860N, situada en la Avenida de Madrid, nº 15, Sector 26, del Polígono Industrial Las Matillas de Alcalá de Henares. Se trata de una de las pocas parcelas actualmente vacantes en el Polígono de Las Matillas tras el cierre de la anterior actividad relacionada con el sector de la automoción.

El Polígono Industrial Las Matillas tiene asignado, conforme al Plan General de Alcalá de Henares, un uso característico industrial. Microsoft tiene la intención de desarrollar, conforme a dicho uso característico industrial, un centro innovador de alta tecnología destinado al tratamiento, procesamiento y almacenamiento de datos, así como la gestión de tecnología en la nube. Sin embargo, la regulación de las condiciones de implantación del uso industrial en el Sector Las Matillas, debido a su antigüedad, no está acompañada con la evolución del sector industrial, particularmente, en relación con las actividades de fuerte influencia y componente tecnológico, como son los centros de datos y tecnologías de computación en la nube. En concreto, estas actividades han experimentado una importante evolución con el propósito de mejorar su eficiencia y sostenibilidad.

La evolución de las características de la actividad industrial y, en particular, la experimentada por la actividad de centro de datos y de computación en la nube en favor de la sostenibilidad hace que la vigente regulación del uso industrial para el Polígono de Las Matillas resulte inadecuada para la implantación de esta actividad industrial en la parcela, pues el cumplimiento de tales parámetros obligaría a sacrificar importantes factores de sostenibilidad, especialmente, en materia de consumo de agua.

Pues bien, los parámetros que requieren una ordenación específica para la parcela de Microsoft son (i) la altura (requiriéndose una elevación de la altura permitida de 12 a 16 metros; (ii) el vallado perimetral (de modo que se permita su ubicación no coincidiendo con la alineación del límite de la parcela, sino retranqueada asta una distancia de 3 metros).; y (iii) la concreción de los parámetros de ajardinamiento de las zonas no susceptibles de ocupación aplicables a la parcela.

El instrumento urbanístico llamado a regular estos parámetros urbanísticos específicamente para esta parcela es el Plan Especial.

2.1.1. Idoneidad del instrumento urbanístico: el Plan Especial

En este sentido, conviene señalar que, actualmente, la parcela reúne la condición de suelo urbano consolidado (el proceso de ejecución urbanística ha finalizado y ya se han concedido licencias). El carácter de suelo urbano determina un elemento esencial para establecer mediante qué figura de planeamiento urbanístico se deben regular los nuevos parámetros.

En efecto, por su propia configuración en la LSCM, el instrumento llamado a llevar a cabo tales regulaciones es el Plan Especial. En concreto, señala el artículo 50.1.b) de la LSCM que:

“1. Los planes especiales tienen cualquiera de las funciones enunciadas en este apartado:

b) Modificar la ordenación establecida en el suelo urbano, conforme a los criterios de regeneración y reforma urbana del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana”.

Asimismo, el artículo 50.3 señala que:

“Los planes especiales, en desarrollo de las funciones establecidas en el apartado 1, podrán modificar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar expresa y suficientemente, en cualquier caso, su congruencia con la ordenación estructurante del planeamiento general y territorial”.

A estos efectos, el Plan Especial se erige como una norma de aplicación especial y preferente frente al planeamiento general que existiera sobre la parcela objeto de su regulación, en concreto, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá y el Plan Parcial del Sector 26 “Las Matillas”, en los términos regulados por el citado Plan General. Sin perjuicio de ello, en lo no contemplado en el Plan Especial resultará de aplicación el planeamiento urbanístico general, siempre que ello no resulte contrario a la finalidad del Plan Especial.

La redacción de este Plan Especial, respeta el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible previsto en el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (“TRLSRU”).

De este modo, este Plan Especial favorecerá la localización de una actividad económica generadora de empleo estable en un sector como es el de los centros de datos y las nuevas tecnologías (art. 3.3.d) TRLSRU).

Otras figuras de planeamiento analizadas, como la modificación del Plan Parcial, no resultan adecuadas para este caso y ello por cuanto, como resulta de su propia configuración en la LSCM, estos tienen por objeto (art. 47) *“establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable”*, calificaciones estas últimas que no resultan ya de aplicación al Sector en el que se encuentra la parcela.

Asimismo, hay que desechar igualmente vehicular la modificación de estos parámetros urbanísticos a través de una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de

Alcalá de Henares y ello por cuanto, precisamente, el planificador descartó, en el año 2012, cuando tramitó la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares de 15 de marzo de 2012 -BOCM nº 80, de 3 de abril de 2012-, extender, por ejemplo, el aumento generalizado de la altura máxima para industrias exentas para todo el suelo industrial del municipio y, en particular, para el Sector.

De este modo, la Memoria de la Modificación Puntual del Planeamiento de 2012 señaló que la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares se encuentra diversificada, haciéndose más flexible para poder atender las demandas de los nuevos procesos industriales. Contempla un espectro industrial que va desde el minipolígono para pequeñas naves de industria nido, hasta la industria en gran parcela, pasando por todas las situaciones intermedias: adosada, exenta, de tecnología avanzada, y extensiva.

En concreto, la Memoria de la Modificación del Planeamiento de 2012 fundamentó principalmente en la evolución de las necesidades de la industria y de las nuevas actividades industriales la necesidad de modificar ciertos parámetros urbanísticos. Así, en particular, indicó que:

- La especialización del suelo industrial generó que ciertas zonas hayan cuajado más que otras en torno a una determinada tipología, que la Modificación Puntual del Plan General de 2012 pretendió confirmar, o rectificar, en su caso, donde fuera necesario.
- La industria exenta objeto de la Modificación Puntual que se propuso, aquélla que se asienta sobre parcelas de tamaño medio y grande, ocupa gran parte de las áreas industriales de Alcalá. El Plan General, proponía, en su momento, un esponjamiento de estas áreas con el fin de contribuir a obtener una mejora de la imagen de la ciudad, así como la conveniencia con otros tipos de industria y otros usos.
- Las correcciones de los parámetros que regulaban el uso industrial permitían la incorporación de una mayor demanda de actividades industriales, siempre empleando las preceptivas medidas correctoras que permitan preservar las condiciones medioambientales idóneas. La ausencia de medidas de adaptación a las nuevas necesidades puede generar el efecto contrario e indeseado; pérdida de oportunidad de implantación de ciertas industrias en una ciudad de gran tradición industrial.
- La estratégica situación de Alcalá de Henares, la mejora de la red viaria con conexiones inmediatas con las diferentes zonas de la Comunidad Autónoma, permiten que la industria de almacenamiento, clasificación y distribución, que precisa de situaciones con cierta proximidad a los núcleos urbanos donde dirigir sus productos, y que necesitan para ello de importantes volúmenes donde almacenar y clasificar los mismos, encontrándonos a veces con dificultades para su localización y ubicación.
- Con base en lo anteriormente expuesto, la Modificación que se propuso tenía por objeto corregir o modificar algunos parámetros, y que para el caso que nos ocupa, se concreta en un aumento de la altura máxima prevista en la Clave y una variación en el porcentaje

de ocupación máxima que puede albergar una altura superior a la máxima, cuando por razones de fabricación o de los elementos técnicos inherentes al proceso así lo justifiquen.

- La modificación de estos parámetros respondía a una realidad que afectaba a la mayoría de la industria en la medida que la complejidad en los procesos de funcionamiento y producción ha requerido de un mayor espacio. Esta realidad es la resultante de una tendencia, agudizada en los últimos tiempos en la que la industria denominada logística y de almacenamiento ha adquirido una mayor implantación, no sólo en la ciudad y que conlleva sistemas de almacenamiento y distribución robotizados generalmente en altura. Se trataría en definitiva de adecuar las condiciones urbanísticas con el fin de permitir las necesidades que la industria demanda en estos momentos para facilitar su asentamiento, evitando la posible huida de la industria con el consiguiente empobrecimiento del sector económico y social.

Pues bien, en el caso de las industrias con un alto componente tecnológico, además de ser actividades industriales mucho más recientes en el tiempo que las de almacenamiento y logística que motivaron la Modificación Puntual de 2012, han desarrollado unas características propias que las particularizan como actividad, incluso más que las propias actividades de almacenamiento y logístico. Estas particularidades no sólo resultan de las especificidades propias de la actividad almacenamiento de datos y computación en la nube (que exigen tecnología punta y unas características constructivas especiales para albergar aquella), sino también, por su alta necesidad de especialización, en una reducción natural del número de estos centros de datos que pueden implantarse en un determinado municipio. Es por ello por lo que la regulación de este nuevo tipo de actividades no se justifica tanto en una modificación urbanística de alcance general (pues la implantación de este tipo de actividades por su especialidad no se prevé que tenga un alcance generalizado en el municipio de Alcalá de Henares), sino, más bien, en una adaptación de estos parámetros mediante un Plan Especial.

2.1.2. Idoneidad del ámbito territorial del Plan Especial: la parcela

Como se ha indicado en el punto anterior, el 15 de marzo de 2012 -BOCM nº 80, de 3 de abril de 2012-, el Ayuntamiento de Alcalá de Henares aprobó una modificación puntual del Plan General en relación con la Clave de Ordenanza 12 “Industria Exenta”, para posibilitar la implantación de instalaciones industriales de almacenaje y logística. En concreto, a través de esta modificación puntual, se incrementa la altura de la edificación en esta Ordenanza que pasó de 12 metros a 15 metros.

Esta modificación del planeamiento se justificó, según resulta de su Memoria, *“corregir o modificar algunos parámetros, y que para el caso que nos ocupa, se concreta en un aumento de la altura máxima prevista en la Clave y una variación en el porcentaje de ocupación máxima que puede albergar una altura superior a la máxima, cuando por razones de fabricación o de los elementos técnicos inherentes al proceso así lo justifiquen”*.

En coherencia con ello, todas las áreas con industrias exentas del término municipal de Alcalá de Henares habrían visto incrementada su altura de 12 m. a 15 m.

Teniendo como referencia el anterior régimen, lo cierto es que tanto por la propia configuración de la parcela (situada en un extremo de una manzana consolidada y lindante por tres de sus cuatro linderos con la vía pública), y del proyecto que Microsoft pretende implantar en el municipio (caracterizado por una edificación industrial exenta y que requiere mayor altura debido a los equipos tecnológicos instalados en su interior), se asemejan, aunque no coinciden, con los supuestos de industria exenta que justificaron la elevación de la altura de 12 m. a 15 m.

Sin embargo, la singularidad del Proyecto que pretende llevar a cabo Microsoft reviste especiales características que hacen preciso (i) superar la altura global de 15 m. de la industria exenta, hasta alcanzar los 16 metros; (ii) el vallado perimetral (de modo que se permita su ubicación no coincidiendo con la alineación del límite de la parcela, sino retranqueada de tal línea hasta 3 metros) y ello, entre otros, por motivos de seguridad; y (iii) la concreción de los parámetros de ajardinamiento de las zonas no susceptibles de ocupación de la parcela. Por tanto, mediante la tramitación de un Plan Especial específico de la parcela, se pretende que el proyecto de Microsoft, sobrepasando ligeramente la altura prevista para la generalidad del resto de industrias exentas del término municipal de Alcalá de Henares, se adapte a las particularidades y características de la actividad de centro de datos de última tecnología, que necesita esa altura específica, junto con los parámetros de ocupación y requisitos de vallado.

Esta circunstancia, además, resulta coherente con la calificación general que, pese a la existencia de las ordenanzas incorporadas del Plan Parcial del Sector incorporado al Plan General (que aplicarían, por principio de especialidad, a las establecidas por el Plan General), resulta aplicable al Sector.

En definitiva, en la medida en que (i) el ámbito es calificado por el Plan General como de industria exenta -clave 12- y, por tanto, coherente con la modificación puntual del año 2012; y (ii) las singularidades específicas del proyecto (edificación exenta dentro de la parcela, con un alto componente tecnológico y con necesidad de una altura mayor a la generalmente establecida para albergar estas instalaciones electrónicas de almacenamiento de datos), se justifica la coherencia de la utilización de un Plan Especial único para esta parcela como instrumento para la regulación de este parámetro con el propósito, no de establecer una singularidad, sino más bien, adherirse, con las particularidad necesarias, al régimen que, para el resto del municipio corresponde a este tipo de construcción industrial exenta.

De igual modo, la figura del Plan Especial circunscrito a los límites de la parcela se justifica por la particularidad de la consideración de los parámetros de retranqueo previstos para la valla perimetral. En efecto, establecer un parámetro de retranqueo de tres (3) metros respecto de la alineación oficial para la propia línea de cerramiento de la parcela, supone introducir un parámetro urbanístico que podría ser interpretado como más restrictivo que el actualmente previsto en el Plan Parcial del Sector y que sólo se justifica por las necesidades específicas del proyecto que Microsoft pretende implantar. Circunstancia esta que distingue de manera

concreta el presente Plan Especial, justificando que su ámbito se circunscriba a la parcela y no se extienda a todo el Sector.

Finalmente, en cuanto los parámetros de ajardinamiento de las zonas no susceptibles de ocupación, se pretende concretar cuál es el porcentaje máximo de ajardinamiento que resultaría de aplicación. En concreto, esta concreción se justifica por el hecho de que las necesidades de ocupación de la edificación del centro de datos se someten a una constante evolución motivada por la evolución de la tecnología y la consecución de la sostenibilidad. En efecto, actualmente, el Plan Parcial del Sector de Las Matillas señala que *“Deberá arbolarse y ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, no permitiéndose ninguna clase de construcción más que los aparcamientos subterráneos”*. A su vez, este parámetro debe interpretarse necesariamente a la vista del parámetro máximo de ocupación que se prevé para la parcela y que el Plan Parcial fija en un 50%.

En vista de ello y de la evolución de la tecnología de implantación de centros de datos y tecnologías de computación en la nube exige poder reconciliar, por un lado, la patrimonialización por el propietario en cualquier momento de su derecho de propiedad reconocido por el Plan Parcial con la posibilidad de ocupar con edificaciones hasta el 50% de la parcela y la obligación de ajardinamiento establecida por el Plan Parcial. Es por ello por lo que la reconciliación de este derecho-deber pasar por considerar que el parámetro de ajardinamiento del 50% aplica no respecto de la superficie no ocupada *de facto* de la parcela, sino respecto del 50% total de la parcela (no susceptible de ser ocupada por el Plan Parcial), esto es, se ajardinará el 25% de la superficie total de la parcela (50% de la superficie no susceptible de ocupación -que, a su vez, representa el 50% del total de la parcela-).

Además de lo anterior, desde la perspectiva de la seguridad jurídica, existe otro motivo adicional para que los mencionados ajustes se lleven a cabo mediante un Plan Especial circunscrito a la parcela, como es que, al pretender introducir un parámetro de retranqueo del cerramiento exterior más restrictivo y estar la gran mayoría del Sector ya construido y consolidado de edificación, automáticamente con su aprobación quedarían en situación de fuera de ordenación en este aspecto, todas las naves ya construidas en el Sector.

3. Información sobre el ámbito

3.1. Delimitación y superficie del ámbito

El ámbito objeto del Plan Especial se delimita en área clasificada como Suelo Urbano Consolidado y está constituido por un único solar situado en la Avenida de Madrid, 15 en el Sector 26 del denominando Polígono Industrial Las Matillas, con referencia catastral **6205401VK6860**.



La parcela procede de la parcelación de la Manzana 1 del Plan Parcial. Se encuentra en el límite de la Manzana 1 del Plan Parcial que desarrolla el sector 26, queda delimitado en el Norte por la Avenida de Madrid (antigua N-II) y Rotonda de Arganda, al Este por la Avenida de Roma y Plaza de Teodosio, al Sur por la calle Iplacea (M-300) y al Oeste por propiedad particular. En la actualidad los terrenos están vacantes y se encuentran vallados en todo el perímetro.

El último levantamiento topográfico realizado para ilustrar el desarrollo del presente Plan Especial, refleja una superficie de **98.306,4 m²** (noventa y ocho mil trescientos seis metros, con cuarenta centímetros cuadrados).

3.2. Estructura de la Propiedad

Microsoft es propietaria única de la parcela en virtud de escritura de compraventa celebrada ante el **Notario de Madrid D. Carlos Pérez Ramos el 29 de diciembre de 2023 bajo el número 6.141 de su protocolo.**

3.3. Planeamiento vigente

La parcela objeto de este Plan Especial se encuentra en el denominado Sector 26 "Las Matillas" en el municipio de Alcalá de Henares (Madrid) y está sujeta a la aplicación de los siguientes instrumentos de planificación urbanística:

- i. el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, aprobado definitivamente el 5 de julio de 1991 y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid nº 169, el 18 de julio de 1991 y en el Boletín Oficial del Estado nº 194, el 14 de agosto de 1991 (en ambos casos, solo el acuerdo de aprobación -sin regulaciones urbanísticas-) y sus modificaciones posteriores. El texto consolidado de las regulaciones del Plan General se publicó en el BOCM no. 276, el 20 de noviembre de 2023; y
- ii. el Plan Parcial modificado del Sector, aprobado definitivamente el 24 de abril de 1990. Según el informe del Plan General, las regulaciones del Plan Parcial están integradas en el Plan General.

3.3.1. Afecciones urbanísticas y sectoriales

El Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares incorpora el Sector 26 (ámbito urbanístico donde se sitúa la parcela objeto del PE), como Ámbito de Planeamiento Incorporado (API) cuyo Plan Parcial fue aprobado el 24 de abril de 1990, delimitado como suelo urbanizable programado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ámbito Municipal vigentes en su día.

Por tanto, la parcela objeto de Plan Especial estaría por tanto afectada por:

- El PGOU vigente de Alcalá de Henares.
- la Ordenanza 1ª ZONA DE USO INDUSTRIAL de la Modificación del Plan Parcial del Sector 26, aprobada definitivamente el 24 de abril de 1990.
- la "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares referente a la interpretación del índice de edificabilidad en las ordenanzas de uso global industrial, suprimiendo la limitación volumétrica ", aprobada definitivamente el 20 de octubre de 1997.
- afecciones sectoriales: medioambientales, red de carreteras de la CAM y patrimonio arqueológico.

Se adjunta en Anexo copia de la certificación urbanística emitida por el Exmo. Ayto. de Alcalá de Henares en el año 2021 que refrenda lo anteriormente expuesto.

3.3.2. Determinaciones del planeamiento general

Alcalá de Henares se rige urbanísticamente por el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 5 de julio de 1991, y publicado tanto en el BOCM (18/07/1991) como en el BOE (14/08/1991).

Con posterioridad, el 5 de mayo de 1994, se aprueba la corrección de errores materiales detectados en el Plan General y se aprueba dicho acuerdo en el BCOM (14/06/1994). El Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística realiza los trabajos de refundición de las Normas Urbanísticas (NNUU) del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares de 1991 (PGOU-91), desde la aprobación del texto refundido de 1994 hasta la edición del documento en octubre de 2022.

El 20 de octubre de 1997 se aprueba definitivamente la “Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares referente a la interpretación del índice de edificabilidad en las ordenanzas de uso global industrial, suprimiendo la limitación volumétrica”.

3.3.2.1. Clasificación de suelo

El suelo donde se ubica la parcela responde en la actualidad a la clasificación como Suelo Urbano Consolidado.

3.3.2.2. Calificación del uso de la parcela

La calificación de la parcela objeto de PE se describe en el PGOU como Uso Industrial.

Se adjuntan las hojas provenientes de la cartografía del PGOU que reflejan dicha información



Fig. 3 Plano 71 de Calificación del suelo del PGOU

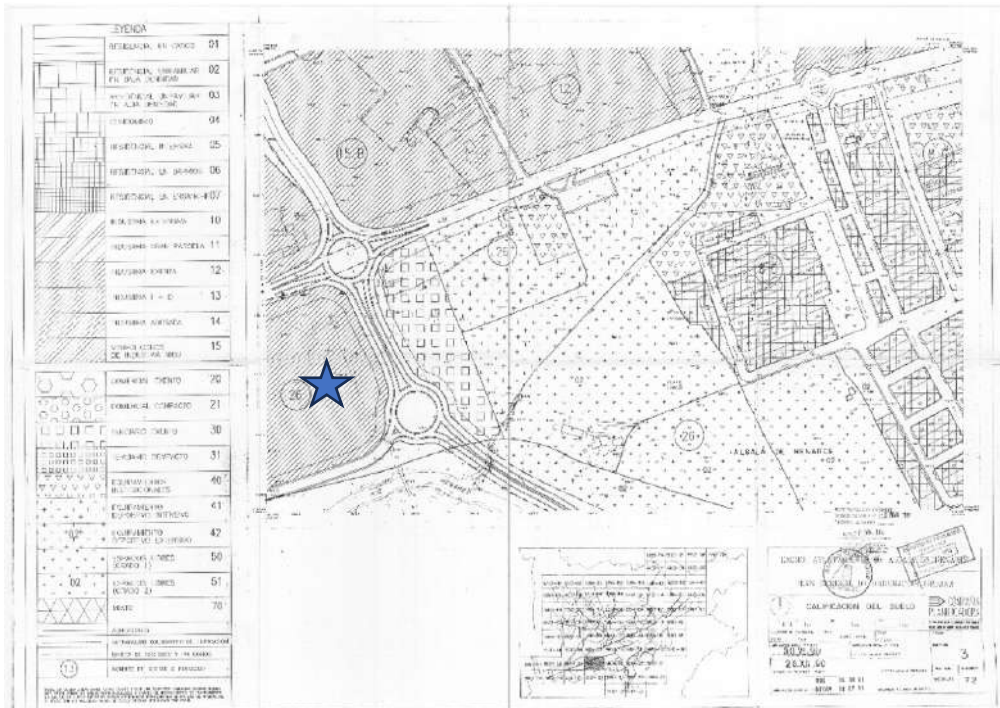


Fig. 4 Plano 72 de Calificación del suelo del PGOU



LEYENDA: ubicación de la parcela en cada una de las hojas del Plano de Calificación

3.3.2.3. Normativa Urbanística del PGOU

La Normativa Urbanística del Plan General de Alcalá de Henares establece las condiciones generales de la edificación aplicables a la parcela objeto de Plan Especial en su TÍTULO V denominado: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN, Capítulo 5, USO INDUSTRIAL y ALMACENAJE

3.3.3. Determinaciones del Plan Parcial de Las Matillas

De conformidad con el Plano 7 de Zonificación y Ordenación de la antedicha Modificación, el solar se sitúa en la Manzana 2 considerada como zona Industrial y por tanto sometida a la Ordenanza 1ª Zona de Uso industrial, según se aprecia en la Figura 5.

Adicionalmente, el Plano 8 de Alineaciones y Rasantes, recogido en la Figura 6 adjunta, refleja la alineación oficial y la línea de edificación que afectan hoy en día a la parcela objeto de Plan Especial.

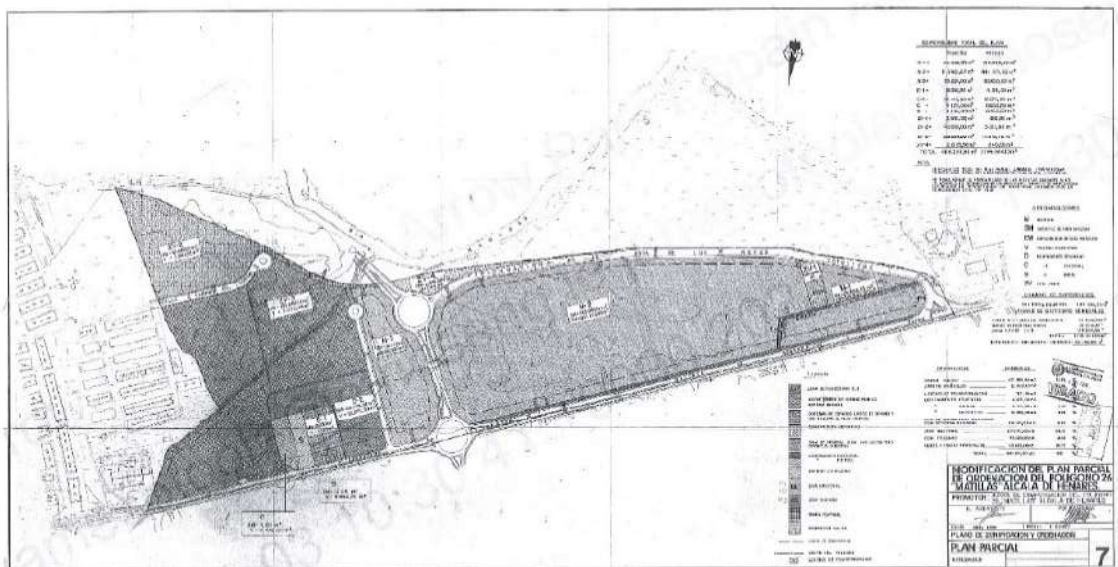


Fig. 5 Plano 7 Zonificación y Ordenación de la Modificación del PP del Sector 26 “Las Matillas”

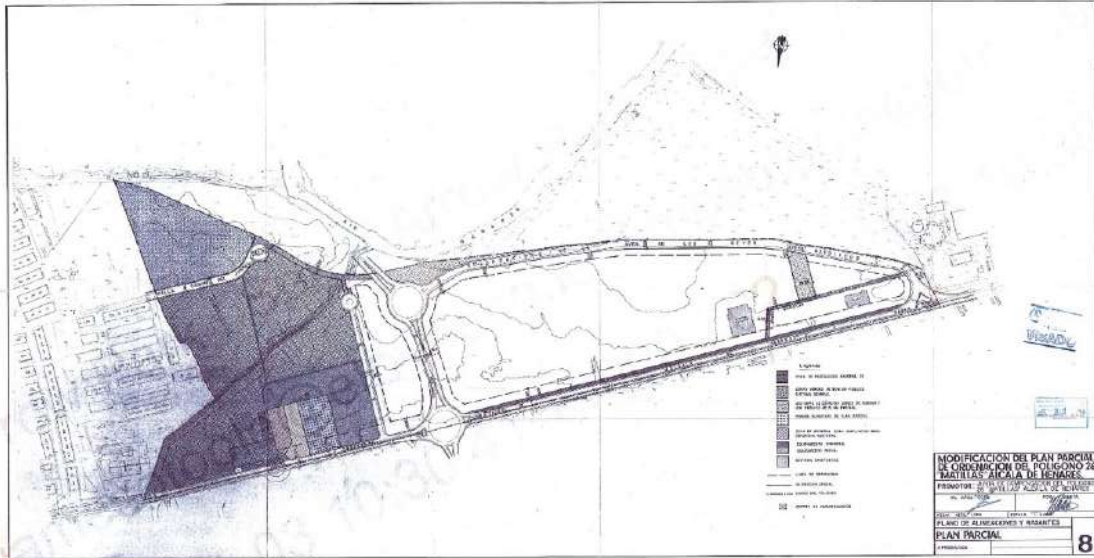


Fig. 6 Plano 8 Alineaciones y Rasantes de la Modificación del P.P: Sector 26 “Las Matillas”

La actual ordenación prevé para la parcela las siguientes determinaciones:

ORDENANZA 1ª ZONA DE USO INDUSTRIAL

Definición:

1. Condición de uso.

La zona industrial comprende los espacios destinados a la construcción de naves Industriales e industrias en pisos sin limitación, con excepción de las que entrañen peligro de explosión, producción de gases o polvos perjudiciales o molestos al exterior sin posibilidad de eliminación suficiente a juicio del Ministerio de Industria debiendo este Organismo autorizar la implantación con arreglo a la Legislación vigente.

2. Usos compatibles:

- a. Se admitirá el uso de viviendas en número de una por Industria para Guardería de la misma.
- b. Se admite el uso de comercio en categoría 1, 2, y 3, situaciones 2 y 3 al servicio de la industria.
- c. Se admite el uso de oficinas en la categoría 3ª.
- d. Se admite el uso de garaje-aparcamiento en categorías 2 y 3.
- e. Se admite el uso de salas de reuniones y recreo en las categorías 2 y 3.
- f. Se admite el uso sanitario en categorías 2 y 3.
- g. Se admite el uso de otros servicios públicos en la categoría 3ª.
- h.

3. Denominación: Industria de carácter urbano

4. **Tipología Urbana:** (AB). Se admite edificación aislada de los linderos por espacios libres ajardinados
5. **Alineaciones y rasantes:** son las definidas por este Plan, Plano nº8 (Alineaciones y Rasantes).
6. **Condiciones de Volumen**
 1. Superficie máxima de parcela: sin limitación
 2. Superficie mínima de parcela: 500m²
 3. Ocupación máxima sobre parcela edificable: 50%
 4. Edificabilidad sobre parcela, será 1,125 m²/m² *

** parámetro rectificado por la Modificación Puntual del PGOU de 20-10-1997, referente a la interpretación de índice de edificabilidad*

7. Retranqueos mínimos de la Edificación

Los retranqueos mínimos serán de 3 m a los linderos laterales y 5 m en los posteriores y en la alineación a fachada.

El retranqueo de edificación en línea con la Carretera N-II, será de 40 m al eje actual de la misma, coincidiendo con las de las edificaciones existente en la manzana M-1.

El retranqueo de la edificación en la prolongación de la Avda. de los Reyes Católicos será de 15 m de la alineación.

8. Número de plantas

Altura máxima de 12 m y 3 plantas *

** parámetro rectificado por la Modificación Puntual del PGOU de 20-10-1997.*

9. Sótano y semisótano

Se admiten los sótanos y semisótanos cuyo uso esté destinado a aparcamiento, instalaciones de servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionadores de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de basuras, contadores y centros de transformación, etc.).

Cuando el paramento inferior del forjado de techo de semisótanos se encuentra a una altura superior a 1,50 m de la rasante del terreno, se computará a efectos de edificabilidad y número de plantas, no computando en caso contrario.

10. Altura de pisos

La altura mínima de planta será de 3 m

A efectos de cómputo de volumen, la altura de edificación en Naves se medirá al punto de apoyo de las cerchas.

11. Superficie de estacionamiento por parcela

Se exigirá una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, computándose a estos efectos las plazas previstas en las viales.

12. Patios de parcela

En los locales de uso industrial exclusivo las dimensiones de los patios serán libres.

13. Cerramientos de Parcela

El cerramiento de parcela no sobrepasará 1,00 m de altura de fábrica, autorizándose a rebasar esta con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

14. Espacios libres

Deberá arbolarse y ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, no permitiéndose ninguna clase de construcción más que los aparcamientos subterráneos.

3.4. Topografía de la parcela y entorno viario

Para el análisis de las características físicas del solar en el que se desarrolla este Plan, se dispone de un levantamiento topográfico realizado con posterioridad a la demolición de las edificaciones existentes, sin que se haya procedido a la explanación posterior del terreno.

El terreno responde a una plataforma continua en torno a la cota 580, donde presumiblemente se asentaban las edificaciones precedentes, toda vez que a esa cota se apoya la caseta de entrada. La parcela cuenta con 296 m de largo en su lado norte y 345 m en su lado este. Presenta una serie de montículos procedentes del acopio de tierras, como se aprecia en las fotos siguientes.



La superficie de la parcela, según el último levantamiento topográfico realizado y reflejado en el plano de la Fig. 7, es de **98.306,4 m²**.

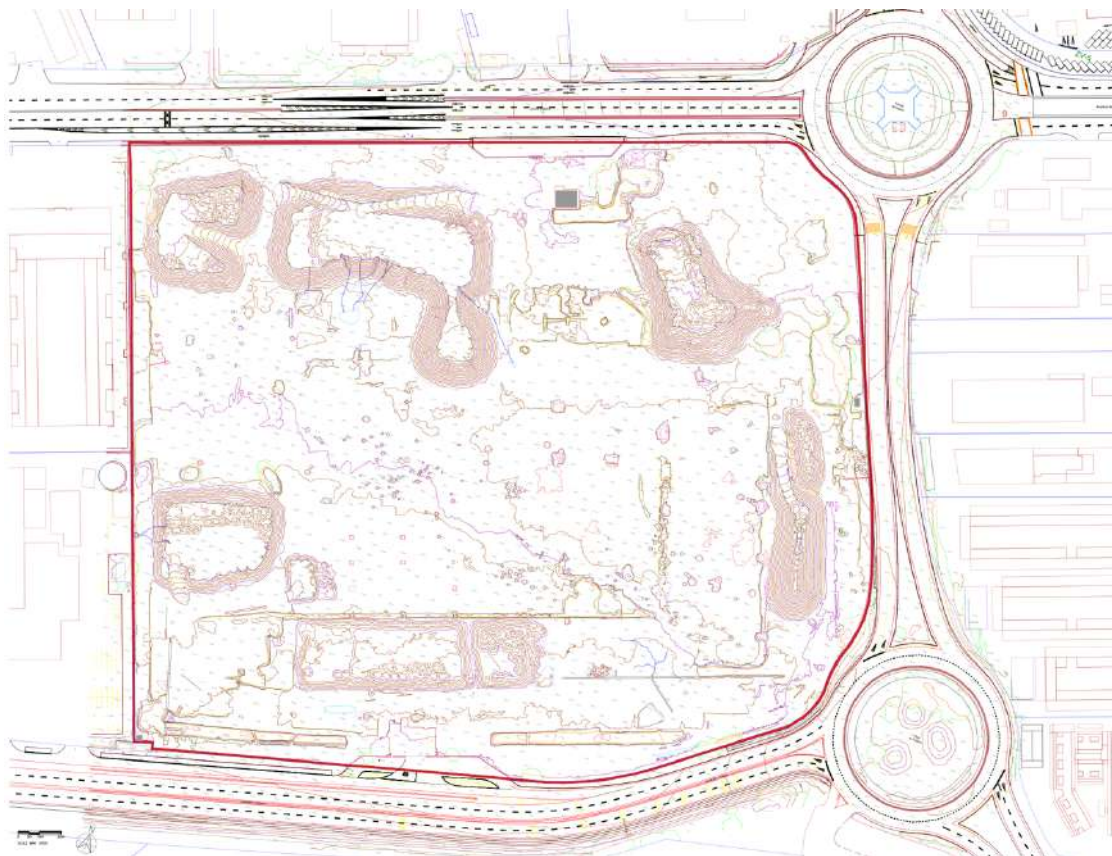


Fig. 7 Imagen del plano topográfico en su situación actual

La calle Iplacea (M-300), delimita la parcela por el lado sur y es prácticamente plana entre el lindero del colindante y la Plaza de Teodosio, desarrollándose entre uno y otro extremo en la cota 578.

La Avenida de Roma, entre la Plaza de Teodosio y la Rotonda de Arganda, discurre desde la cota 579,36 (prácticamente coincidente con la de la Plaza) a la 580,58 de la Rotonda, puede considerarse plana ascendiendo ligeramente.

El colindante por el lado oeste mantiene, en relación con el solar que nos ocupa, una cota que discurre desde la 577,64 en el extremo Sur a la 579,32 en el extremo Norte ya en la Avenida de Madrid.

La Avenida de Madrid arranca en relación con el colindante en la cota 579,08 descendiendo suavemente hasta la cota 580,66, cota prácticamente coincidente con la Rotonda de Arganda, que se eleva en su tratamiento de diseño hasta la cota 582,40. La cota del acceso norte por la M-300 es de 577,69.

Como se indicaba, la mayoría de los edificios anteriores que ocupaban el solar han sido derribados. Permanecen tres estructuras, una caseta de vigilancia de una sola planta cerca de la entrada de la Avenida de Madrid, un edificio de electricidad de una sola planta en la esquina suroeste del sitio y un cobertizo para medidores de gas de una sola planta en el lado este.

El terreno ha sido despojado de construcciones por el anterior propietario como parte de los trabajos de demolición y trabajos de investigación arqueológica. Los escombros y el excedente de tierra de estas obras se almacenan en grandes montículos.

Tras estas demoliciones, el relieve actual varía desde 579.5 en la esquina noroeste, 580.25 en la esquina noreste, 577.5 en la esquina sureste y 577.4 en la esquina suroeste. El punto más bajo dentro del sitio es de aprox. 575,5. Los montículos en el sitio varían en altura de 4 a 7,5 m de altura.



Fig. 8. Delimitación de la parcela sobre ortoimagen de Google Maps

3.5. Características y funcionalidad de la red viaria y transporte público

El solar excepto, en el lindero oeste, se encuentra rodeado por una red viaria urbanizada, que, de acuerdo con el plano topográfico es llana o presenta una ligera pendiente.

Avenida de Madrid (frente Norte de la parcela)

La Antigua Nacional II, hoy Avenida de Madrid, cuenta con cuatro carriles en ambos sentidos y un tramo en túnel bajo la Rotonda de Arganda.

El frente completo de la parcela lo recorre la vía de servicio que se ensancha en dársena para facilitar el acceso a la misma. En esta superficie se ubica además la parada de cuatro líneas de autobuses, uno de ellos nocturno.

Existen aceras sin arcén en todo el frente norte del solar y una banda de aparcamiento en la acera opuesta.

Las imágenes que se adjuntan a continuación ofrecen diferentes vistas de la Avenida de Madrid.





Imágenes de la Avenida de Madrid

Avenida de Roma (lado Este de la parcela)

La Avenida de Roma cuenta con cuatro carriles en ambos sentidos, divididos dos a dos por una mediana. Del lado del solar hay arcén y encintado de aceras.

El único paso de peatones existentes es el de la Avenida de Roma en su intersección con la Rotonda de Arganda. Esta semaforizado a demanda.



Imágenes de la Avenida de Roma

M-300 (frente Sur de la parcela)

La calle Iplacea se corresponde con la M-300 y cuenta así mismo con dos carriles en cada sentido separados por una mediana. En la zona intermedia se aprecia una derivación como vía de servicio de acceso al solar. Vía de servicio en la que cuenta con aceras y una banda de aparcamiento.



Imágenes de la calle Iplacea

3.6. Patrimonio histórico

Es manifiesta la proximidad de la Ciudad Romana de Complutum y la Casa de Hyppolytus, yacimiento arqueológico declarado bien de interés cultural -BIC- por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura de la Comunidad de Madrid.

En cuanto al patrimonio arqueológico, la parte este de la parcela está incluida dentro del área de la Ciudad Romana de Complutum (CM/000/0133), declarado Bien de Interés Cultural con categoría de Zona de Interés Arqueológico por Decreto 6/1992 de 6 de febrero. El resto de la parcela está incluida dentro del área de interés arqueológico tipo C. Por ello se estará a lo dispuesto en el artículo 5.19.6 y siguientes de las N.N.U.U. DEL P.G.O.U., por lo que será necesaria la emisión de informe arqueológico vinculado a las obras de construcción.

En el ámbito de la parcela objeto del Plan Especial se han llevado a cabo investigaciones arqueológicas in situ en los años 1990 y, desde mayo de 2022 hasta diciembre de 2023, por parte del anterior propietario con motivo de su proyecto de demolición de los edificios anteriormente presentes en la parcela, y que fueron construidos por la empresa Fiat.

Tras las excavaciones arqueológicas y el informe parcial de intervenciones arqueológicas, en diciembre de 2023 se presentó ante la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad de Madrid un informe final de trabajos arqueológicos.

La resolución final de la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad de Madrid, de fecha 24/05/2024, sobre el informe final de trabajos arqueológicos establece que las actividades arqueológicas (seguimiento arqueológico, desbroce de la zona y excavaciones arqueológicas) realizadas en el ámbito del Plan Especial se informan favorablemente e impone las siguientes prescripciones que deberán ser tenidas en cuenta en futuros proyectos; además de algunas otras enfocadas al cierre de la investigación realizada:

1. La zona donde se encontraron las estructuras romanas (límite Este de la parcela junto a la Avda. de Roma) debe permanecer como zona verde, sin alteraciones subterráneas.
2. Deberán colocarse en la zona paneles informativos que describan los hallazgos arqueológicos.

3.7. Usos actuales, preexistencias e infraestructuras

El terreno ya no está en uso. Como parte de una actuación previa, se demolieron la mayoría de los edificios existentes, se eliminaron los servicios existentes y se dismanteló el sitio para investigaciones arqueológicas. Solo prevalecen 3 construcciones, ubicadas en los puntos que refleja la imagen siguiente.



Fig. 9, Ubicación de las construcciones que a día de hoy prevalecen, sobre imagen de Google Maps

El edificio A corresponde a una caseta de vigilancia de una sola planta de alrededor de 80 metros cuadrados de superficie. Está construido en vidrio y mampostería, con marquesina para dar sombra. Se adjuntan imágenes.



La construcción B es una estructura de cobertizo de una sola planta para albergar el medidor de gas. Está construido con muros de mampostería, techo metálico y acceso vallado. Es de aproximadamente 8 m² de superficie. Se adjunta imagen.



La construcción C se corresponde con un edificio eléctrico de una sola planta. Está construido con muros prefabricados de hormigón, techo de hormigón y puerta metálica. Es el edificio de interfaz entre el servicio público y el suministro de energía del sitio. Tiene aproximadamente 6 metros cuadrados de superficie. Se adjunta imagen.



Permanecen también las casetas de acometida de las instalaciones en la Calle Iplacea (M-300) adosadas a la cara externa del vallado perimetral, tal y como se aprecia en la imagen adjunta.



En cuanto a las redes de servicio subterráneas, la mayoría fueron eliminados durante la limpieza de la parcela.

El resto de servicios son:

- El gas, que se alimenta desde el norte del sitio hasta el Edificio B. Esta línea de gas se ha desactivado.

- Existe una conexión eléctrica al edificio C.
- La conexión principal al alcantarillado público de la parcela se mantuvo en el sitio, pero luego se tapó y no está en uso.

El resto de infraestructuras de la zona son las propias de su condición de solar en suelo urbano consolidado, concretamente la infraestructura viaria de acceso con las correspondientes aceras en alineación y alumbrado público.

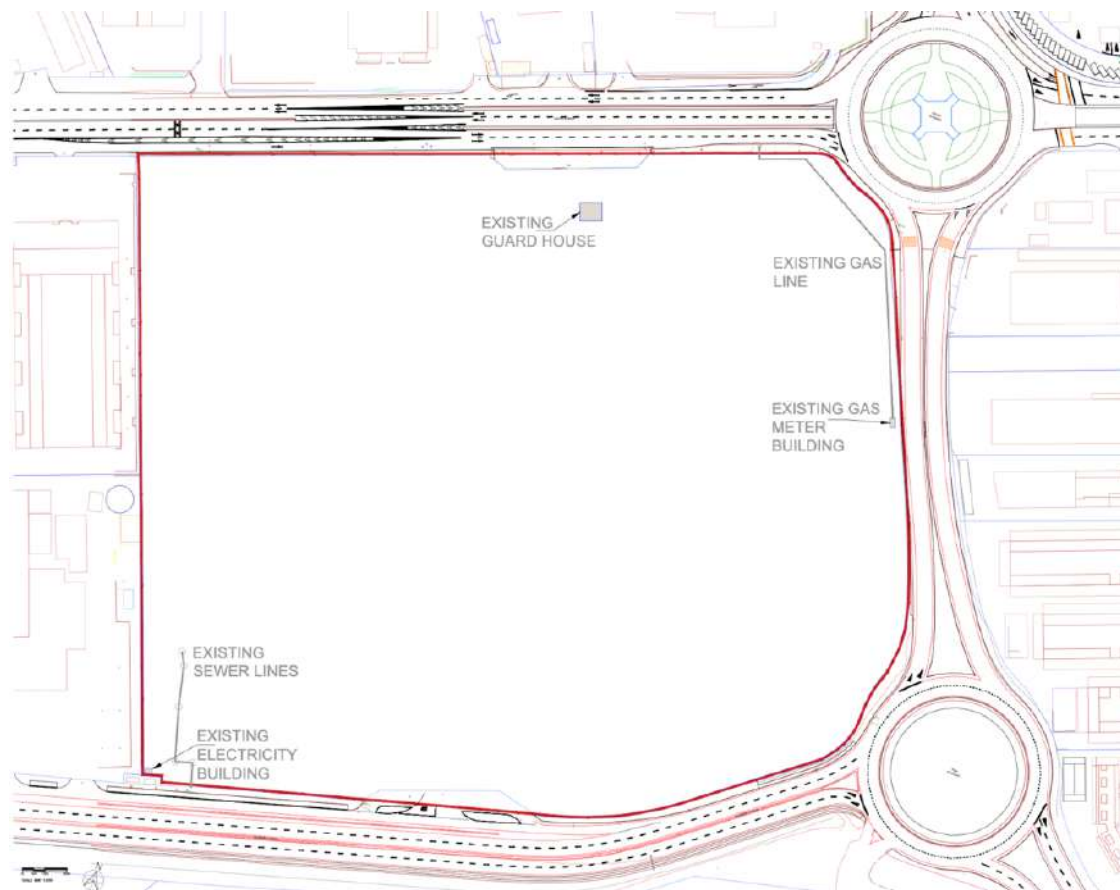


Fig 10, Cartografía que recoge la presencia de infraestructuras de servicios en la parcela

3.8. Vegetación

En octubre de 2022, se llevó a cabo un estudio y análisis del arbolado del emplazamiento¹, donde se registraron *in situ* un total de 94 ejemplares. Si bien dicho estudio ha quedado

¹ Estudio y análisis del arbolado en la finca nº15 de la Avenida de Madrid, en Alcalá de Henares. Tecnigral, octubre de 2022.

obsoleto, dado que hasta diciembre de 2023 se desarrollaron en la parcela trabajos de obra que han tenido un impacto considerable en la vegetación.

Los trabajos anteriormente efectuados en el emplazamiento (demoliciones, excavaciones y movimientos de tierras) han eliminado prácticamente toda la cobertura herbácea y arbustiva de la parcela y han dejado a muchos ejemplares arbóreos con las raíces expuestas durante varios meses, sin riego y sin la protección que genera dicha cobertura herbácea y arbustiva. Esta situación ha comprometido la supervivencia de un gran número de especies, que en la actualidad se encuentran secos o que han sido dañados o directamente eliminados.



Con el fin de valorar el estado actual de la vegetación, en octubre de 2024 se realizó una nueva visita en la que se identificaron 48 ejemplares en condiciones aceptables. La ubicación de éstos se muestra en la figura y la tabla que se muestran a continuación, en esta última se incluye un resumen por especie.



Figura 11. Arbolado presente en el emplazamiento (2024)

Tabla Resumen de especies arbóreas en condiciones aceptables (octubre 2024)

Especie	Nombre común	Número de ejemplares
<i>Cedrus deodara</i>	Cedro del Himalaya	4
<i>Ficus carica</i>	Higuera	1
<i>Magnolia grandiflora</i>	Magnolia	2
<i>Morus alba</i>	Morera	8
<i>Pinus pinea</i>	Pino piñonero	15
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilo	4
<i>Ulmus pumila</i>	Olmo	14
Total		48

Fuente: ERM, 2024.

Vallado perimetral

El cerramiento perimetral del terreno está formado por paneles de mallazo electrosoldado galvanizados en color verde, con postes verticales situados cada dos metros aproximadamente, fijados sobre una base de hormigón.

En el acceso principal desde la Avenida de Madrid, encontramos una puerta peatonal y otra vehicular, también de malla metálica.

Se adjuntan imágenes a continuación:



Figura 12. Esquema indicativo de los puntos de toma de fotografías del vallado



Imagen del acceso a la parcela desde Av. de Madrid



imagen de la valla perimetral hacia propiedades colindantes en el lado oeste

4. Estudio de tráficos generados e impacto sobre la movilidad

La parcela objeto del PE se propone albergar un centro de datos y computación en la nube.

Como información de partida, se establece que el acceso principal a la parcela se proporcionará a través de la entrada y salida que accede a la Avenida de Madrid. Se proporcionará un acceso secundario desde una entrada y salida que accede a la carretera de servicio de la M-300, aunque solo servirá como un punto de acceso de emergencia.

Se realiza un análisis de generación de viajes para el centro de datos y se establece posteriormente una comparativa respecto de un uso industrial logístico, cuyo resultado refleja unos valores muy inferiores del primero respecto del segundo.

Aplicando el Decreto 344/2006 de España, el uso aplicable de centro de datos se clasifica dentro de la categoría industrial. Los centros de datos tienden a tener ratios de generación de viajes significativamente más bajos que los usos industriales o logísticos tradicionales, con la mayoría de los viajes provenientes de empleados, personal de mantenimiento y vehículos de servicio ocasionales, por lo que el impacto del tráfico de la implantación tecnológica, es considerablemente menor que el esperable de un uso industrial convencional.

4.1. Cálculo de generación de viajes basados en las ratios del Institute of Transportation Engineers Trip Generation Manual (ITE)

Los cálculos de generación de viajes para el uso de centro de datos, se ha estimado utilizando el “Manual de Generación de Viajes” del Instituto de Ingenieros de Transporte (ITE), 11a edición. Este manual proporciona ratios de viajes brutos y/o ecuaciones por tipo de uso del suelo. En este caso, se está considerando el uso del suelo del centro de datos del ITE (LUC – Land Use Code 160 – Data Center).

Aplicando las ratios de generación de 0,118 viajes cada 100 m² por la mañana y 0,098 viajes cada 100 m² por la tarde, un uso de Centro de Datos semejante al propuesto, generaría 28 viajes vehiculares durante la hora punta AM y 23 viajes vehiculares durante la hora punta PM (una hora entre las 7:00 - 9:00 AM y entre las 4:00 - 6:00 PM).

Según recoge el Instituto de Ingenieros de Transporte, se ha aplicado una proporción de entrada y salida del 55% / 45% respectivamente para la hora punta de la mañana y del 30% / 70 % para la hora punta de la tarde.

Por otro lado, se espera que el centro de datos reciba un promedio total de 15 vehículos pesados en un periodo de siete días.

4.2. Cálculo de generación de viajes basados en el número de empleados

Aunque el manual del ITE ofrece una base sólida y ampliamente aceptada para estimar el impacto del uso del suelo, se ha realizado también una evaluación basada en el número esperado de empleados y las operaciones específicas para este centro de datos.

Esta información adicional permite ajustar las estimaciones reflejando mejor las particularidades de la parcela, incluyendo los patrones de trabajo por turnos y la cantidad de personal.

Basado en otras instalaciones de tamaño similar, se espera que el centro de datos propuesto cuente con un total de 110 personas, cubriendo varias posiciones y varios turnos diferentes, ya que el centro operará las 24 horas del día. Se ha estimado una presencia de aproximadamente 60 empleados y una afluencia media de 25 visitantes, en el turno laboral entre 8:00 AM y 5:00 PM.

Para este cálculo se asumió una proporción de uso de vehículos privados en comparación con el transporte público (92% / 8%) y una ratio de ocupación (1,12 personas por vehículo). Además, se asumió que todos los visitantes llegarían y saldrían durante las horas punta y los visitantes se distribuirán durante el día.

Con base en estos datos de empleados, se espera que se generen **77 viajes vehiculares durante la hora punta de la mañana y 73 en la tarde**. El reciente patrón del teletrabajo ha reducido significativamente la necesidad de desplazamientos diarios, lo que ha generado

menos viajes vehiculares y una disminución de la congestión del tráfico, especialmente durante las horas punta.

Aunque con base en este patrón de teletrabajo se pueden reducir aun más los viajes generados, los cálculos se realizaron sin la reducción para brindar un análisis conservador.

4.3. Análisis comparativo

El total de viajes esperados del nuevo uso de Data Center se ha comparado con el número de viajes generados por un uso industrial -logístico-, tanto mediante cálculos basados en ITE como en número de empleados, ofreciendo los siguientes resultados:

Comparativa de Generación de Viajes		m ²	Hora Punta AM - Veh			Hora Punta PM - Veh		
			Entrada	Salida	Total	Entrada	Salida	Total
Uso de Suelo logístico	Industrial	47.740	232	94	326	94	170	264
Uso de Suelo Centro de datos	Centro de Datos	24.000	16	13	28	7	16	23
Reducción de viajes			-216	-81	-298	-87	-154	-241
Reducción porcentual			-91%			-91%		

Como muestra la tabla anterior, un centro de datos semejante al propuesto, genera aproximadamente un **91% menos de viajes** durante las horas punta AM y PM en días laborables.

Además, una industrial tradicional generaría gran tráfico de vehículos pesados, particularmente de camiones y trailers. En contraste, las operaciones del centro de datos involucran principalmente vehículos de pasajeros y, ocasionalmente, camiones de servicio o mantenimiento. Como se indicaba, se espera que el centro de datos reciba un promedio total de 15 vehículos pesados a lo largo de un periodo de siete días.

Comparación de Generación de Viajes		Unidad	Hora Punta AM - Veh			Hora Punta PM - Veh		
			Entrada	Salida	Total	Entrada	Salida	Total
Uso de Suelo Previamente Aprobado	Industrial	47.740 m ²	232	94	326	94	170	264
Uso de Suelo Propuesto	Centro de Datos	110 empleados ⁽¹⁾	73	4	77	0	73	73
Reducción de viaje			-159	-90	-249	-94	-97	-191
Reducción porcentual			-76%			-72%		

(1) Basado en datos proporcionados sobre número de empleados

En la tabla anterior se muestra la comparación basada en los datos de los empleados esperados. El cambio de uso representa una **reducción del 76% y 72% en los viajes durante las horas punta AM y PM**, respectivamente.

4.4. Afección en la red viaria

Este análisis estimativo, se basa en el estudio de tráfico previamente completado y entregado al Ayuntamiento con fecha de noviembre de 2022, que analizó los impactos de la propuesta de un centro logístico en la parcela objeto de Plan Especial, elaborado por Vectio para Arrow Capital Partners.

Este estudio concluyó lo siguiente:

*La afección del nuevo desarrollo logístico sobre la funcionalidad de la vía A-2 competencia del Ministerio de Fomento **es mínima con ligeros incrementos en la densidad, pero sin alterar los niveles de Servicio.** En cuanto a las glorietas del entorno urbano, en la actualidad existen puntos con congestión y tiempos de demora elevados alcanzando niveles de servicio. Estas congestiones y demoras se mantienen en el escenario futuro y los vehículos generados por el nuevo desarrollo promueven un aumento ligero de los tiempos de demora, pero **no suponen gran afección sobre las condiciones existentes.***

4.5. Conclusión

Dado que el uso de suelo propuesto como Centro de Datos reducirá notablemente los volúmenes de tráfico en su fase operacional, hacia y desde la parcela y la red vial circundante, respecto del centro logístico analizado comparativamente, se deduce que existen argumentos suficientes para garantizar que las condiciones existentes en la red viaria no se verán afectadas, y que por tanto no es necesaria la elaboración de un estudio de tráfico específico.

VOLUMEN 2: ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

1. Análisis del planeamiento vigente

1.1. Determinaciones del planeamiento vigente para el desarrollo del Plan Especial

Las que se derivan de la incorporación del Plan Parcial Las Matillas y su Modificación al documento del Plan General vigente y la modificación del PGOU 20-10-97 relativa a los parámetros de edificabilidad y homogeneización volumétrica.

Analizadas dichas determinaciones, se concluye que no permiten la implantación de un Centro de Datos en la parcela objeto de Plan Especial, en cuanto a las siguientes regulaciones:

- Altura máxima de la edificación
- Cerramiento de parcela
- Ajardinamiento de la parcela
- Integración paisajística de infraestructuras de apoyo que generen impacto

1.2. Delimitación del ámbito del Plan Especial

El Plan Especial que se redacta, interviene exclusivamente dentro de los límites del solar descrito en el punto 3.1. del volumen 1. Memoria descriptiva.

2. Análisis de la movilidad y transportes sostenibles

2.1. Modos de transporte

Transporte privado:

La movilidad predominante está resuelta por automóvil privado. Siendo elevada la intensidad de tráfico en todos los viales que circundan el solar.

No existe ninguna vía ciclista en el entorno.

Transporte público:

En relación con el ferrocarril, existen tres estaciones en el municipio siendo la La Garena la más próxima al Polígono de Las Matillas, servida por la red de cercanías de Renfe con sus líneas:



Fig 13. Itinerario peatonal desde La Garena

C-1 Alcobendas/San Sebastián de los Reyes-Madrid (Atocha)-Alcalá de Henares, con una frecuencia de trenes cada 10 minutos.

C-2 Guadalajara-Alcalá de Henares- Madrid (Atocha)-Chamartín. Con una frecuencia media de trenes cada 20mn.

C-7 Alcalá de Henares-Madrid (Atocha) -Chamartín. Príncipe Pío-Atocha-Chamartín-Colmenar Viejo. Con una frecuencia de trenes cada 10mn. Puede concluirse que el solar objeto del Plan está bien comunicado con Madrid y Guadalajara, las dos ciudades con las que se producen.

En relación con líneas de autobuses en el ensanchamiento que se produce en la Avenida de Madrid existe una parada de autobuses con un número importante de líneas manejadas por del Consorcio de Transporte de Madrid.



Como se aprecia en las imágenes anteriores, las líneas son la 824 Madrid (Aeropuerto-Alcalá de Henares), la N202 Madrid (Avda. de América- Alcalá de Henares), la 223 Madrid (Avda. de América)-Alcalá de Henares, la 229 de Madrid (Avda. de América) a Alcalá de Henares (Fuente

el Val). Cuentan con paradas intermedias tanto entre Madrid y Alcalá como dentro de Alcalá, tienen una frecuencia media en días laborables entre 15 y 20mn. Por lo que puede considerarse que se cumple adecuadamente con el servicio a la parcela tanto en relación con la comunicación con el territorio que ha de relacionarse como en frecuencias.

2.2. Red viaria

La red viaria existente cuenta con las características exigibles al uso industrial del Polígono de “Las Matillas” y es adecuada para dar servicio al solar objeto de este Plan y para garantizar su accesibilidad con el municipio y con la red viaria de carácter nacional y autonómico que conecta Alcalá de Henares con el territorio autonómico y nacional.

La parcela se ve afectada por las limitaciones a la propiedad de la carretera M-300, por lo que se estará a lo dispuesto en la Ley 3/91, de 9 de marzo de carreteras de la Comunidad de Madrid y en el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de La Ley de carreteras de la Comunidad de Madrid y resto de normativa de aplicación.

2.3. Análisis de tráfico y movilidad peatonal

El tráfico rodado está relacionado con la capacidad viaria del entorno que permite una fluidez de circulación tanto de ligeros como de pesados.

La movilidad peatonal se resuelve actualmente a lo largo de la acera de la Avenida de Madrid, accesible desde el paso de peatones semaforizado en dicha avenida.



Fotos Avda. de Madrid

La Avenida de Roma en el lado Este del solar, cuenta con un arcén y una gavia al llegar a la Plaza de Teodosio.



Fotos Avda. de Roma

En cuanto a la calle de Iplacea, cuenta con una acera partir de la gavia antes citada en la vía de servicio, al igual que una banda de aparcamiento como ya queda dicho.

La accesibilidad peatonal desde la ciudad de Alcalá se podrá realizar desde paso de peatones de la Avda. de Roma en su entronque con la rotonda de Arganda.

Por lo anteriormente dicho el solar se considera accesible mediante vehículo a motor o la red de autobuses que para en el acceso de la Avenida de Madrid y el paso de peatones antes citado.

3. Diagnóstico

Como se adelantara en el apartado 1.4 de esta Memoria, la necesidad de la actuación urbanística viene derivada de la antigüedad de los documentos de planeamiento de que se dispone y que en su día no podían prever la singularidad de las prestaciones de una industria de las características del Centro de Datos, así como las condiciones de seguridad que su funcionamiento requiere y que exigen un tratamiento adecuado en la concreción e interpretación de la ordenanza de aplicación, sin que ello suponga cambios de la misma, ya que su aplicación se limitará exclusivamente al ámbito del Plan.

BLOQUE 2: DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Volumen 1: Memoria justificativa de la ordenación adoptada

1. Objetivo, justificación y conveniencia de la redacción del Plan Especial

1.1. Objetivo

El Plan Especial tiene como objetivo posibilitar la edificación del Campus del Centro de datos desde el punto de vista urbanístico y, con carácter general, posibilitar la implantación de usos tecnológicos de nueva generación, recogiendo en este plan las condiciones urbanísticas que lo hagan posible, garantizando a la vez que su diseño, operación y ubicación son adecuados y sostenibles para la comunidad y el entorno en el que se instalan.

1.2. Justificación y conveniencia

La justificación de este Plan Especial se basa en la necesidad de dar una solución a las necesidades de implementación de un Centro de Datos, con determinación de la ordenación necesaria para lograr tal objetivo.

El Campus del Centro de Datos, queda definido como una implantación tecnológica formada por un conjunto de edificaciones e instalaciones anexas que se podrían asimilar en aspecto exterior a un uso industrial o de almacenaje tradicional.

La evolución de los “usos industriales” tradicionales, refleja una transformación significativa en la economía global, impulsada por la digitalización y el crecimiento exponencial de la demanda de tecnología y conectividad. A medida que las industrias de antes han disminuido su presencia en ciertas áreas urbanas e industriales, los centros de datos surgen como una nueva forma de infraestructura crítica y de primera necesidad, debiendo adaptarse a los espacios industriales que antes ocupaban fábricas, almacenes, cierto tipo de comercio o plantas de producción y montaje.

Así, en las zonas o polígonos industriales de muchas ciudades, ya se viene detectando la transformación de terrenos industriales vacantes en polos o simplemente espacios tecnológicos. Los Data Center, al necesitar grandes extensiones de suelo y acceso a infraestructuras robustas de energía y telecomunicaciones, encuentran en los antiguos polígonos su espacio natural de implantación cuando se requiere suelo finalista. El Avance de la tecnología digital exige instalaciones cada vez más avanzadas y sofisticadas, pero, lo que es más importante, la necesaria ampliación del número de Centros de Datos que permitan satisfacer las demandas de una sociedad cada vez más dependiente de las mismas.

Este fenómeno ha traído consigo cambios que afectan a la regulación de los usos industriales tradicionales, por lo que los polígonos y otras zonas logísticas se están adaptando a este nuevo

tipo de industria basada en la tecnología. Y de la mano de estos cambios se presencia la paulatina transformación del paisaje económico y urbano.

El Plan Parcial que regula las condiciones de edificación y urbanización de la parcela, cuenta con más de 30 años de antigüedad, por lo que se encuentra plenamente justificada la necesaria actualización de las mismas para poder acoger a la una nueva generación de industria tecnológica.

La reciente iniciativa de una empresa tecnológica de primer nivel para la instalación de un centro de datos, pone precisamente de manifiesto lo antedicho. Por un lado, la obsolescencia de la normativa industrial vigente para responder a las exigencias funcionales, de operación y seguridad demandadas por el centro de datos y por otro, la insuficiencia de dicha regulación en cuanto a los objetivos sostenibilidad que la agenda 2030 impone (ODS) y que están ya reflejados en la mayor parte de cuerpos normativos recientes.

Conclusión:

La singularidad y novedad de estos Centros, exige normativas urbanísticas que se vayan ajustando a la velocidad de la innovación y exigencias técnicas de los edificios que las albergan, situaciones hoy en día no previstas, como es el caso, en el planeamiento urbanístico vigente. De ahí la necesidad, oportunidad y conveniencia de la redacción de este Plan Especial, siendo ésta la figura de planeamiento más adecuada a la finalidad planteada de acuerdo con la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.2.1. Parámetros a considerar por un nuevo marco normativo

Como queda reflejado en los apartados anteriores, la industria derivada de la innovación tecnológica, en concreto los Centros de Datos, precisan tener en cuenta condiciones no contempladas en la Ordenanza 1ª Zona Industrial del Plan Parcial hoy vigente, para viabilizar su construcción, dando respuesta a las exigencias materiales, funcionales, de seguridad y de sostenibilidad.

Se indican a continuación cada uno de los parámetros que se podrían ver afectados, indicando cuáles de ellos son de necesaria regulación mediante nueva normativa.

a) Altura de la edificación

Las necesidades funcionales de un Centro de Datos requieren, en la actualidad, una altura superior a la establecida en la Ordenanza vigente, que la limita a 12,00 m, como suele ser habitual en la normativa industrial.

En este caso, las especificaciones técnicas exigirían una altura libre de hasta 16 m para garantizar su adecuado funcionamiento, por los motivos que se explican a continuación.

Los Centros de Datos suelen desarrollarse en dos plantas de altura, con áreas administrativas y logísticas asociadas. Ambos niveles serían idénticos en cuanto a la actividad a realizar y los equipos a ubicar en ellos.

Un piso típico de sala de datos se compone de dos espacios superpuestos: el espacio inferior, la sala de datos, ocupado por los racks de servidores y los servicios eléctricos y de telecomunicaciones asociados. El espacio superior estaría separado de la sala de datos por un techo suspendido que sirve como cámara de aire para el proceso de ventilación/refrigeración, necesario para mantener los servidores a temperaturas óptimas de funcionamiento.

Así, a la hora de determinar la altura de un Centro de Datos, habría que tener en cuenta 3 factores clave:

1. La altura requerida en las áreas de sala de datos para acomodar racks de servidores y sus servicios eléctricos y de telecomunicaciones asociados.
2. La profundidad de la cámara de aire requerida en el proceso de enfriamiento de la sala de datos
3. El espesor de los elementos estructurales.

Habitualmente la altura requerida para la sala de datos está en torno a los 5 metros libres, a fin de adaptarse a las tecnologías existentes actuales y a los requisitos operativos del edificio.

La profundidad de la cámara de aire sería de 2,5 m, como resultado de estudios realizados en materia de dinámica de fluidos computacional (CFD), que tiene en cuenta el volumen de aire caliente circulado, la velocidad de movimiento y la temperatura de ese aire, y los posibles impactos sobre las vibraciones en el equipo.

Por otra parte, las estructuras necesarias para soportar las cargas del piso superior, demandarían espesores de al menos 1 m de canto, dimensión que tiene en cuenta los elevados pesos de los equipos del *datahall*.

Por lo tanto, la altura total hasta la parte inferior de la viga que soporta la cubierta, deberá ser de al menos 16 m libres.

En la tabla siguiente se resumen los datos anteriores:

Nivel	Zona	Altura (m)
Planta baja	Plenum de aire	2,5
	Centro de datos	5,0
Estructura	Espesor Estructural soporte de planta alta	1,0
Planta alta	Plenum de aire	2,5
	Centro de datos	5,0
Altura total:		16,0

b) Cerramiento del perímetro exterior

Las características de este tipo de industria la convierten en un espacio altamente vulnerable, lo que requiere condiciones específicas de cerramiento exterior. La seguridad en un Centro de Datos abarca tanto la ciberseguridad como la protección física de las infraestructuras, garantizando la integridad de los datos corporativos frente a posibles amenazas. Por ello, el nivel de seguridad debe ser elevado en todo el recinto y dentro de los edificios.

La primera barrera de protección es el vallado perimetral, diseñado para prevenir la intrusión de personal no autorizado y vehículos. Así, vallados de tipo empalizada con una clasificación específica de resistencia al impacto de vehículos son los adecuados, que se deberán construir retranqueados respecto del perímetro de la parcela o límite del terreno.

Este retranqueo respondería a las siguientes necesidades:

- Facilitar la supervisión de esta zona despejada por parte del equipo de seguridad, asegurando un tratamiento paisajístico adecuado, libre de elementos que pudieran facilitar una intrusión o servir de refugio.
- Permitir labores de mantenimiento periódico en ambos lados de la valla, garantizando caminos seguros para las patrullas de vigilancia, mejorando la visibilidad y reforzando la disuasión frente a intentos de acceso no autorizado.

c) Ajardinamiento de la parcela

Acondicionar mediante ajardinamiento el espacio libre de una parcela industrial no solo embellece el entorno, sino que aporta beneficios prácticos y ambientales que pueden mejorar el funcionamiento de la instalación, entre otros la mejora de la calidad del aire, la reducción del ruido, la infiltración de agua al terreno, el bienestar del personal o la mejora de la imagen corporativa, entre otros. Se debería por tanto garantizar que un porcentaje mínimo del espacio libre de la parcela se resuelva mediante tratamiento vegetal y predominio de suelos permeables. Para ello se tendrá en cuenta que, la presencia de grandes infraestructuras energéticas, de climatización, etc. ubicadas en suelos libres de parcela, cuya finalidad es posibilitar el funcionamiento del centro de datos, reducen notablemente la posibilidad de ajardinamiento.

Actualmente, el Plan Parcial del Sector de Las Matillas señala que *“Deberá arbolarse y ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, no permitiéndose ninguna clase de construcción más que los aparcamientos subterráneos”*. A su vez, este parámetro debe interpretarse necesariamente a la vista del parámetro máximo de ocupación que se prevé para la parcela y que el Plan Parcial fija en un 50%.

En resumen se podría inferir que, las necesidades dinámicas de ocupación de las edificaciones en un Centro de Datos, junto con la fuerte demanda de infraestructuras de apoyo, tanto en superficie como subterráneas, para garantizar su operativa, deben considerarse al establecer el porcentaje mínimo de áreas ajardinadas en la parcela.

d) **Impacto paisajístico e integración con el entorno**

Dado que estos Centros requieren infraestructuras como subestaciones eléctricas para garantizar su operatividad y funcionalidad, cuando estas se ubiquen en el entorno visual de ejes urbanos principales —en este caso, la Avenida de Madrid— se adoptarán medidas para mitigar su impacto paisajístico.

Así, la subestación y otras infraestructuras susceptibles de generar impactos visuales negativos, deberán integrarse de forma armoniosa en su contexto urbano y natural, evitando afectar negativamente el paisaje y la calidad de vida de las comunidades cercanas y, en la medida de lo posible, generando un impacto positivo en el entorno.

2. Análisis de alternativas de ordenación

Se han estudiado las siguientes posibilidades para asegurar el cumplimiento del análisis de alternativas, con carácter previo a la decisión de situar el Centro de Datos en la parcela objeto del presente Plan Especial.

2.1. ALTERNATIVA 0. No llevar a cabo la implantación del Centro de Datos

El objetivo del Plan Especial es viabilizar la construcción de un Centro de Datos en esta parcela. La opción de no llevarlo a cabo contraviene este propósito y, por tanto, no puede ser considerada.

2.2. ALTERNATIVA 1. Ubicación del proyecto en otra parcela dentro del municipio

Para la selección de la parcela adecuada, se establecieron los siguientes requerimientos:

- **Superficie mínima:** 80.000 m² para alcanzar la capacidad operativa necesaria.
- **Ubicación estratégica:** La parcela debía encontrarse dentro de un radio máximo de 12 km de la ubicación del Centro de Datos ubicado el municipio de Meco, garantizando así la conectividad mediante fibra óptica.
- **Entorno compatible:** Era imprescindible la ausencia de viviendas adyacentes para minimizar el impacto en el entorno urbano.

No se identificaron propiedades aptas dentro del área de búsqueda.

2.3. ALTERNATIVA 2. Soterramiento parcial del Centro de Datos para acomodarse a normativa urbanística actual, en la parcela de Avenida de Madrid, 15

Para cumplir con la altura máxima normativa de 12 metros y evitar la modificación propuesta en este Plan Especial, sería necesario enterrar el edificio 3,6 metros.

Es alternativa presenta sin embargo riesgos significativos en la parcela seleccionada y objeto del presente Plan Especial:

- El río Henares se encuentra a unos 70 metros al sur del emplazamiento y los mapas de inundabilidad indican que, en un evento con una recurrencia de 1:500, el agua alcanzaría el sur del sitio con una profundidad de entre 500 y 800 mm.
- Hundir el edificio respecto de la cota del terreno situaría la planta baja por debajo del nivel de inundación, incrementando el riesgo de afectación al edificio, lo que resulta inviable dada la naturaleza crítica de esta infraestructura.
- Por otro lado, la reducción de la cota limitaría el acceso perimetral al nivel de la planta baja, afectando la operatividad del mantenimiento y la seguridad. Para compensar estas restricciones, sería necesario ampliar la superficie construida y mejorar la circulación vertical, lo que haría la solución aún menos eficiente.

Por estas razones, el soterramiento del edificio se considera una opción inviable.

2.4. ALTERNATIVA 3 (seleccionada)

Se seleccionó finalmente la parcela objeto del presente Plan Especial, con una superficie de aproximadamente 97.000 m² y que reúne todos los requisitos necesarios. Además, esta ubicación ya había sido acondicionada por el propietario anterior, quien demolió las edificaciones preexistentes y niveló el terreno. Por otra parte, la parcela contaba con dos accesos diferenciados, uno principal y otro secundario en distintas calles, facilitando la operativa logística.

Por último, se llevó a cabo una evaluación de riesgos de demolición (SDD), sin que se identificaran riesgos significativos.

3. Modelo de ordenación del ámbito

3.1. Ámbito

Este Plan Especial afecta exclusivamente al solar situado en la Avenida de Madrid nº 15, en el Sector 26, Polígono de “Las Matillas” en Alcalá de Henares (Madrid), con referencia catastral 6205401VK6860N0001ZF.

3.2. En relación con la infraestructura varia y accesos

No se prevé ninguna modificación.

3.3. En la relación con las afecciones sectoriales

Se estará a lo previsto en la legislación vigente en materia de carreteras, medio ambiente y patrimonio arqueológico, respetando sus determinaciones y solicitando los informes preceptivos a los organismos competentes para su emisión, dentro del proceso de tramitación del Plan Especial.

3.4. Usos y tipología característicos. Determinaciones

El uso característico se corresponde con el **industrial** previsto por el Plan General vigente para la Manzana 1 en la que se situará el Centro de Datos del Plan Parcial del Sector 26, Polígono “La Matillas”.

Se define una nueva Ordenanza en desarrollo de este Plan Especial, que pretende dar cobertura normativa a una nueva generación de industria tecnológico-digital, que tipológicamente demanda parámetros arquitectónicos y de forma de uso del suelo novedosos. Todo ello con el objetivo de garantizar que el desarrollo urbano sea coherente, funcional, y paisajísticamente armónico con el entorno.

La Ordenanza se particularizará en concreto a los parámetros siguientes:

- altura máxima de la edificación
- materialización del cerramiento o vallado exterior
- ajardinamiento de la parcela
- integración paisajística
- sostenibilidad

4. Garantías de sostenibilidad de la propuesta

4.1. Encuadre general

Microsoft es una empresa volcada en las personas siendo su lema “*empoderar a cada persona y organización del planeta para que puedan lograr más*”. Los compromisos ESG de Microsoft para 2030 se fundamentan en cuatro pilares básicos:

- Cero emisiones de carbono, con el que se busca reducir la huella de carbono creada por Microsoft en la atmósfera desde su fundación.
- Impacto positivo en agua, reduciendo el consumo de agua en todas las operaciones de Microsoft.

- Cero residuos, adaptando un enfoque cada vez más circular en la gestión de materiales para reducir los residuos y las emisiones de carbono, trabajando en toda la cadena de valor.
- Proteger el ecosistema, comprometiéndose no solo en la protección del medio ambiente, sino también en proteger activamente la salud ambiental de las comunidades en las que se ubican los centros de datos y en las que viven y trabajan sus empleados.

Adicionalmente Microsoft anunció públicamente en junio de 2024 el [Compromiso Comunitario de los Centros de Datos](#) ¹, con el cual la empresa se compromete a construir y operar infraestructuras digitales que aborden desafíos sociales y generen beneficios para las comunidades donde operan. Este compromiso se basa en tres áreas principales:

1. Contribuir a un futuro sostenible:

- Diseñar y operar centros de datos que apoyen los objetivos climáticos, buscando ser negativos en carbono, positivos en agua y cero en residuos antes de 2030.
- Utilizar energía 100% renovable a nivel global para 2025 y mejorar la eficiencia en el uso del agua.

2. Promover la prosperidad y el bienestar comunitario:

- Colaborar con comunidades locales para apoyar el desarrollo económico y social.
- Invertir en programas educativos y de capacitación para mejorar las habilidades tecnológicas de los residentes locales.

3. Operar de manera responsable:

- Ser buenos vecinos, contribuyendo positivamente a las economías y ecosistemas locales.
- Mantener una comunicación abierta y transparente con las comunidades sobre las operaciones y proyectos de los centros de datos.

La tramitación de este Plan Especial permitirá implantar una actividad que favorecerá la transformación digital de las empresas. En relación con la futura actividad, ésta realizará un consumo racional de los recursos. Se diseñará favoreciendo la reducción de la demanda energética y el aumento de la eficiencia de las instalaciones. Se analizarán las mejores técnicas disponibles para minimizar el consumo de agua, y se gestionarán los residuos de acuerdo con su naturaleza, y atendiendo a la jerarquía de gestión de residuos. Se tendrá en consideración las directrices determinadas por la [Estrategia de Economía circular de la comunidad de Madrid \(2025-2032\)](#) una vez aprobada. Asimismo, el proyecto contará con una vertiente comunitaria y social que escuchará y trabajará con el conjunto de agentes sociales del municipio en particular y la comunidad en general para desarrollar planes sociales que devuelvan parte del beneficio social a la localidad.

4.2. Impacto sobre las infraestructuras básicas y los servicios urbanos: gestión sostenible del Centro de Datos

4.2.1. Consumo de agua

El presente Plan Especial hará viable una actividad que contribuirá a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización (art. 3.3.l) TRLSRU).

Los Centros de Datos han experimentado en los últimos años avances tecnológicos significativos, destacando la implementación de estrategias innovadoras de refrigeración, como el *liquid cooling*, que han permitido reducir drásticamente el consumo de agua sin comprometer la eficiencia operativa.

En este contexto, el proyecto planteado propone reemplazar el sistema de enfriamiento adiabático por una solución combinada de *free-cooling* y enfriamiento por compresión, eliminando por completo el uso de agua de proceso.

El consumo de agua del edificio del centro de datos será sí extremadamente reducido, ya que solo se prevé su uso para los servicios higiénicos de las oficinas y para la humectación de los sistemas de climatización durante los meses de invierno, consiguiendo con ello un uso racional del agua y fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.

El sistema incorporará la recuperación de aguas pluviales mediante la canalización de las cubiertas de las oficinas hacia un tanque de almacenamiento de 50 m³. El agua recogida se destinará a usos no potables, específicamente para el suministro de inodoros y labores de limpieza.

El consumo anual de agua se prevé de hasta 1.937 m³ anuales desglosados en:

- 573 m³/año para inodoros y limpieza y procedentes de la recuperación de agua de lluvia
- 1.364 m³/año de agua de red para agua de boca (54 m³/año para humidificación y 1.310 m³/año lavabos y picas)

Si calculamos estas estimaciones sobre las 125 personas que se prevé trabajen en el data center, el consumo medio diario estará por debajo de los 30 litros/día/persona

Adicionalmente, para la **protección contra incendios del edificio**, será necesario prever el llenado inicial del depósito, así como un posible llenado de **680 m³** en caso de mantenimiento o reparación del sistema.

Por tanto, la conexión del Centro de Datos a la red municipal de distribución de agua, no requerirá modificaciones especiales en la infraestructura existente, ya que su demanda hídrica se ajusta a parámetros convencionales de diseño.

4.2.2. Consumo de energía

El suministro de energía eléctrica para el funcionamiento del Centro de Datos, se llevará a cabo mediante nuevas líneas de alta tensión que lo conectarán con la subestación Nuevo Meco 220 kV, perteneciente a Red Eléctrica de España y ubicada en el municipio de Meco, Comunidad de Madrid.

Por lo tanto, el proyecto no conllevará impacto alguno en el consumo eléctrico del municipio, ya que la energía requerida no se tomará de las redes locales, sino que será suministrada exclusivamente a través de nuevas infraestructuras eléctricas provenientes de otro término municipal.

Estas nuevas líneas eléctricas se ejecutarán de forma subterránea a lo largo de todo su trazado y discurrirán preferentemente por terrenos de dominio público, donde las condiciones técnicas y normativas lo permitan. Las obras de soterramiento de dichas líneas eléctricas, a su paso por las calles y/o espacios libres de Alcalá, facilitará la reurbanización o mejora de dichos lugares, generando así un impacto positivo en el entorno urbano y periurbano.

Se evitará su paso por áreas de especial relevancia patrimonial y cultural en Alcalá de Henares, garantizando así la preservación del entorno.

Dado que el trazado de estas líneas afecta a más de un término municipal, su desarrollo estará sujeto a un Plan Especial de Infraestructuras específico.

En cuanto a las energías renovables, el primer hito clave para 2025 de Microsoft, es pasar al 100% de suministro por energía renovable. Esto significa que se contará con contratos de compra de energía verde para el 100 % de la electricidad con emisiones de carbono consumida por todos los centros de datos, edificios y campus. (Anuncio de 2020)

La compañía ha firmado más de 34 GW en contratos para impulsar el desarrollo de nuevas energías renovables en 24 países (Satya en México), incluyendo España (Repsol y Microsoft amplían su colaboración para acelerar la innovación digital y la transición energética), lo que implica que se va por buen camino para alcanzar los objetivos anuales y por tanto el suministro queda garantizado.

4.3. Impacto económico

En España, según un reciente estudio de IDC en junio de 2024, analiza y cuantifica en este estudio el impacto económico y social de la proliferación del uso de arquitecturas en la nube en las organizaciones en España, que va a suponer en el caso de Microsoft y su ecosistema una generación de riqueza acumulada por un importe de casi 103.000 millones de euros entre 2024 y 2030. De este importe, la apertura de las dos Regiones Cloud de Microsoft en España, que incluye varios centros de datos, supondrá un crecimiento económico derivado de más de 10.700 millones de euros.

PIB

La apertura de las Regiones Cloud de Microsoft en España se espera que tenga un impacto positivo en el crecimiento económico de todo el país, con un aumento estimado del PIB para el periodo 2024-2030. Concretamente en Madrid, de entre el 0,5% y 1,5% de crecimiento que se refleja en un impacto en el PIB de la Comunidad de Madrid de 21.704 M€. También una contribución fiscal a la sociedad y a la economía de la región.

Empleo

En cuanto a los empleos, se prevé un crecimiento de entre el 0,5% y el 1% en Madrid. La extensión de uso de Cloud va a tener, asimismo, beneficios sociales, como son la generación de más de 194.000 nuevos empleos a la economía española entre 2024 y 2030, gracias al ecosistema Microsoft y a los clientes que utilizan su nube, de los cuales 77.000 son derivados de la apertura de las Regiones Cloud y más de 117.000 empleos generados indirectamente en otras organizaciones. Según un reciente estudio de la consultora IDC, las inversiones de Microsoft en infraestructuras de Inteligencia Artificial y Cloud en la Comunidad de Madrid podrían suponer una aportación adicional de 2.267 millones de euros al PIB regional, y el impulso a la creación de más de 16.000 empleos especializados en el ámbito de la tecnología en la región en el periodo 2024 – 2030.

Impacto fiscal

Además, el ecosistema de Microsoft Cloud contribuirá a la sociedad española con más de 16.000 millones de euros provenientes de la fiscalidad sobre empleos directos e ingresos durante el mismo período.

4.4. Impactos socio económicos no cuantificables previstos del Proyecto en la Comunidad de Madrid

a. Mejora de la competitividad de la Comunidad de Madrid

Los centros de datos de **Microsoft** representan una inversión intensiva en capital y un compromiso a largo plazo con la comunidad donde se asientan. En la Comunidad de Madrid, la expansión e instalación de centros de datos contribuirá a diversificar su economía, la situará en primera línea mejorando su competitividad al invertir en la transición hacia una economía digital y basada en el conocimiento. Estas infraestructuras son cruciales para administraciones y empresas, ya que es donde se almacenan, tratan y difunden sus datos. Pero, más allá de eso, juegan un papel fundamental en el desarrollo de tecnologías como la realidad aumentada, metaverso, 5G, internet industrial o la Inteligencia Artificial.

La implantación de los centros de datos de **Microsoft** genera un ecosistema que se consolida como punto de encuentro entre los integradores de sistemas, las empresas y los proveedores de redes provocando un efecto llamado para la instalación de otras empresas en el entorno. En este contexto, los centros de datos juegan un papel fundamental, siendo el primer eslabón de la cadena de valor de este círculo virtuoso que genera inversión, innovación y una mayor

oferta de servicios digitales para la región. Los centros de datos, además, empoderan a las comunidades, crean empleo e impulsan el crecimiento económico y la atracción de talento.

Microsoft cuenta con un ecosistema de socios tecnológicos (partners) en España que supera las 12.000 empresas. Se trata de compañías de base tecnológica que ofrecen productos, soluciones y servicios basados en la tecnología Microsoft. Según el último [estudio de la consultora IDC](#), por cada dólar de facturación de **Microsoft**, los partners generan 8,45 dólares en productos, soluciones y servicios asociados. Los ISV, los partners que desarrollan su propio software, llegan a multiplicar casi por once cada dólar que factura Microsoft.

b. Responsabilidad medioambiental

Microsoft es consciente de su responsabilidad medioambiental y tiene un firme compromiso por limitar el impacto de sus actuaciones en el entorno y por compensar los recursos que utiliza. En estrecho diálogo con las autoridades y las organizaciones comunitarias, la compañía trabaja para identificar las necesidades y las preocupaciones locales, desarrollando programas que proporcionen un beneficio neto en materia de desarrollo económico, medioambiental y social.

Fiel a su propia política ambiental, Microsoft se marca como objetivo reducir el consumo de agua y energía, así como las emisiones y residuos generados, además de respetar el valor natural del entorno mediante el desarrollo de planes de integración paisajística. Microsoft se ha comprometido a reponer más agua de la que consume para 2030, obtener la certificación de cero residuos para 2030 y alcanzar una deforestación neta cero en sus nuevas construcciones.

Un ejemplo de iniciativa en el ámbito de la reforestación es el proyecto realizado en Torremocha de Jarama, al norte de la Comunidad de Madrid. En este espacio, en virtud del acuerdo alcanzado entre la Fundación Repsol y Microsoft, se está restaurando una zona agrícola abandonada. La primera fase del proyecto arrancó en diciembre de 2021 con la plantación de 11.340 árboles en una superficie de más de 18 hectáreas. La zona de plantación, situada en la ribera del río Jarama, está considerada "Hábitat de Interés Comunitario" por la Directiva Hábitats de la UE. La reforestación de Torremocha benefició al hábitat local y a la salud social y económica de la comunidad al contratar trabajadores locales para desarrollar los trabajos.

En colaboración con organizaciones locales sin ánimo de lucro, Microsoft ayudó a la reforestación en las regiones norte y este de la Comunidad de Madrid plantando 13.340 árboles, lo que contribuyó a una importante compensación de CO2. Además, junto a Aganova se ha desarrollado un proyecto pionero de reabastecimiento de agua en España, aprovechando la IA para la gestión sostenible de los recursos hídricos.

Microsoft también colabora con la [Fundación FDI](#) en un programa de reforestación en el entorno de Las Huelgas en Algete, Madrid. En esta zona, que fue devastada por la tormenta Filomena, voluntarios de Microsoft y de la ONG participan en jornadas de plantación, apoyando los trabajos de renaturalización llevados a cabo por FDI. Además de esta actuación, financia las labores que se llevan a cabo a lo largo del año para restaurar esta zona de interés natural.

En el ámbito de la sostenibilidad y más concretamente en el compromiso de neutralidad hídrica, Microsoft y Aganova se han unido para lanzar un proyecto innovador de reabastecimiento de agua en España.

- **Tecnología:** Utilizan tecnología avanzada de IA para mejorar la detección de fugas y la reparación de tuberías en las redes de distribución de agua.
- **Objetivo:** Conservar recursos hídricos vitales y fortalecer la resiliencia de las comunidades contra la sequía.
- **Socios:** El proyecto se realiza en colaboración con la Mancomunidad de Aguas del Sorbe (MAS) cerca de Madrid.
- **Impacto:** Este esfuerzo es parte del compromiso de Microsoft de ser positivo en agua para 2030, enfocándose en reducir el uso de agua, aumentar el acceso a servicios de agua y saneamiento, y promover políticas efectivas de gestión del agua.

Este proyecto representa un avance significativo en la gestión sostenible del agua y la conservación ambiental.

Microsoft sigue evaluando y trabajando diligentemente para abordar las necesidades de sostenibilidad y recursos asociadas con el crecimiento de la infraestructura. Microsoft ha adoptado un enfoque pionero en nuestra planificación, realizando inversiones a largo plazo para llevar más electricidad libre de carbono a las redes donde operamos. Nuestros Acuerdos de Compra de Energía o PPAs (power purchase agreements), están en el centro de nuestro enfoque. Hoy en día, hemos contratado más de 34 GW de energía renovable en 24 países, marcando un progreso hacia la aceleración de los mercados de energía renovable y apoyando la transición energética global. Continuamos abogando por la expansión de soluciones de energía limpia en todo el mundo.

4.5. Evolución del modelo productivo: economía del conocimiento y digitalización

El impulso que **Microsoft** da a la industria española de tecnología está íntimamente ligado al desarrollo de acciones de Investigación, Desarrollo e Innovación (I+D+i) y está enfocado en el establecimiento de entornos de ‘innovación abierta’ (Open Innovation).

Cada vez son más las empresas, Administraciones Públicas y otras organizaciones que optan por migrar su infraestructura informática a un centro de datos, por motivos de fiabilidad, eficiencia energética, rentabilidad, escalabilidad, gestión de riesgos y amplias posibilidades de elección. IDC predice que, para 2026, las organizaciones que adopten con éxito un enfoque basado en datos generarán más del 25% de sus ingresos a partir de productos, servicios o experiencias digitales.

Microsoft proporcionó a las empresas de nueva creación y a las PYMES servicios flexibles de almacenamiento de datos que han facilitado la expansión de sus operaciones sin inversiones significativas de capital fijo en sus servidores e infraestructura de almacenamiento de datos. El impacto de los servicios de digitalización en la Nube facilitados por la inversión de **Microsoft**

en centros de datos ha sido estudiado internacionalmente e indica un beneficio en términos de apoyo a la competitividad y facilitación de las empresas de nueva creación. En términos económicos, puede decirse que los servicios ofrecidos por los centros de datos de **Microsoft** reducen los costes de instalación y funcionamiento y facilitan la escalabilidad de las operaciones. La oferta elástica de capacidad informática reduce los costes iniciales para las empresas de nueva creación y, en consecuencia, los riesgos y la incertidumbre de crear empresas y realizar importantes inversiones de capital.

En un mundo en plena transformación digital, la misión de Microsoft de “empoderar a cada persona y cada organización” cobra más relevancia que nunca. En su camino para lograr este objetivo, Microsoft asume la gran responsabilidad de garantizar que la tecnología que crea beneficie a todas y cada una de las personas que conforman cada comunidad.

En línea con el Compromiso Comunitario de los Centros de Datos de Microsoft, la compañía ya ha puesto en marcha diversas iniciativas de índole social, educativo y medioambiental en los municipios en los que está construyendo centros de datos, tanto en la Comunidad de Madrid.

En el caso concreto de Madrid, la compañía desarrolla las siguientes iniciativas en los municipios de Algete, Meco y San Sebastián de los Reyes, los cuales se podrán extender a Alcalá de Henares en caso de confirmarse la construcción de un centro de datos en este cuarto municipio, y que se podrían complementar con otros proyectos ad hoc, en función de las prioridades y necesidades del municipio.

4.6. Iniciativas orientadas a impulsar la digitalización y la formación para mejorar la empleabilidad actual y futura de los vecinos de los municipios

Microsoft y la Comunidad de Madrid impulsan el desarrollo de competencias digitales a través de Minecraft Education en Algete, Meco y San Sebastián de los Reyes. **Despertando vocaciones STEM a través de Minecraft Education**, que se desarrolla en colaboración con la ONG, Pantallas Amigas, es un proyecto que impulsa las competencias digitales y fomenta a través del juego el interés por las tecnologías y los empleos del futuro entre los niños de 5º y 6º de Primaria. Actualmente, 1250 niños, además de sus familias y docentes, se benefician de estas formaciones. El proyecto contempla la realización de 50 talleres de la plataforma educativa, Minecraft Education en los centros educativos y una jornada online dirigida a docentes y familias. La iniciativa se cierra con una jornada auspiciada por Microsoft y la Comunidad de Madrid.

IA Bootcamp, en colaboración con Fundación Esplai, por su parte, busca mejorar la empleabilidad de los jóvenes desempleados de entre 24 y 45 años con al menos un título de formación profesional de grado superior o una titulación universitaria del sector TI, por medio de de formación especializada y certificación en Inteligencia Artificial, Azure y Data Science. Se complementa con un plan de mentorías y un Speed Dating para materializar las oportunidades de empleo.

Data Center Academy es una iniciativa dirigida a proporcionar a jóvenes estudiantes oportunidades formativas y laborales en la industria de los centros de datos, un sector en pleno desarrollo en España y donde se registra una importante carencia de profesionales. Este programa integral, impulsado por el área de Relaciones Comunitarias de Microsoft en colaboración con un partner educativo de referencia, proporciona formación especializada, acceso a las certificaciones requeridas para trabajar en un centro de datos, becas para los estudiantes, sesiones de mentoría y acceso al mercado laboral a través de prácticas remuneradas.

En Madrid, esta iniciativa se desarrolla en colaboración con la Fundación Tomillo, entidad dedicada a acompañar a jóvenes en riesgo de exclusión para potenciar su crecimiento personal y empleabilidad.

El programa, dirigido a estudiantes de grado medio de Formación Profesional en Informática de la Fundación Tomillo, abarca diversas áreas:

- Un centro de datos implementado en la propia aula en la que se imparten las clases, lo que permite a los alumnos aplicar los conocimientos adquiridos en una simulación de un entorno real.
- El programa formativo, impartido por el equipo docente de Fundación Tomillo, se complementa con sesiones de carácter técnico y de habilidades socio-emocionales, softskills realizadas por voluntarios de Microsoft especializados en el sector de los centros de datos.
- Datacenter Academy también contempla un programa de mentoring, guiando a los estudiantes en su formación y acceso al mercado laboral, brindándoles la oportunidad de realizar prácticas en los propios centros de datos de Microsoft en la Comunidad de Madrid.
- Ayudas a la formación con un programa de becas para apoyar financieramente a los alumnos con menos recursos económicos.

Con carácter anual, alrededor de 40 estudiantes de Fundación Tomillo se beneficiarán de este programa.

Por otra parte, en 2024 Microsoft ha lanzado el **Fondo Comunitario de Microsoft para Madrid**, una iniciativa en colaboración con la ONG, ChangeX que financia proyectos sociales de ONG con presencia en los municipios de Algete, Meco y San Sebastián de los Reyes. El fondo ha apoyado este año 8 iniciativas comunitarias en el ámbito educativo, medioambiental y social, concretamente:

- **Cantar y contar con mayores (Asociación Barrio Vivo)**: proyecto para fomentar la participación de 2.500 personas mayores en actividades culturales en el municipio de Algete.
- **Stop Brecha Digital (Asociación Barrio Vivo)**: iniciativa comunitaria en Algete para aumentar la autonomía de unas 2000 personas mayores con los dispositivos digitales.

- **Cursos “IA para desempleados” (Factoría F5):** programa formativo en IA generativa para 50 desempleados sin formación profesional de los tres municipios en el ámbito de TI para facilitar su inserción en el mundo laboral.
- **Algete Verde: fomentando la biodiversidad (Fundación FDI):** restauración de la zona de Las Huelgas. El proyecto incluye dos jornadas de plantación de un total de 200 árboles en ene y feb 2025, seguidas por labores continuadas de mantenimiento de los 200 árboles plantados hace un año con la colaboración de Microsoft en otra iniciativa similar.
- **Actividades de Educación Vial (Mama Tierra Educativa):** proyecto para fomentar la seguridad vial entre más de 1.000 escolares del municipio de Algete. Microsoft financiará la adquisición de bicicletas para niños que no disponen de ellas, así como la organización de sesiones formativas teóricas a lo largo del curso escolar y excursiones en bicicleta para los alumnos a partir de la primavera.
- **“Cuentos que educan el corazón y la mente”** con Fundación Gomaespuma: programa de educación socioemocional para niños de 3 a 6 años en los colegios públicos del municipio: 1.125 niños y docentes se beneficiarán de la iniciativa, que podrá extenderse en el tiempo gracias a la posibilidad de reciclar materiales y conocimientos en años sucesivos.
- **Renov-ArteS Imperdible** con Artistas del Pueblo: diseño de un mural de arte urbano en un colegio público de San Sebastián de los Reyes con la colaboración de 300 vecinos. **Transformando los Centros de Día** con APADIS: Proyecto dirigido a proporcionar oportunidades a las personas con discapacidad mediante la incorporación en el centro diurno de más servicios dirigidos a que las personas discapacitadas tengan mayor autonomía.

Los alcaldes y concejales de Educación, Empleo, Servicios Sociales y de Medio Ambiente, de los respectivos municipios colaboran activamente en los proyectos programados, facilitando la comunicación entre el área de Relaciones Comunitarias de Microsoft, las ONG que desarrollan los proyectos y los colectivos que son beneficiarios de nuestras inversiones. Por ejemplo, en el caso de las actividades de formación, colaboramos con las áreas de empleo de los municipios para tener acceso a candidatos inscritos en el registro de demandantes de empleo del Ayuntamiento.

Todas las inversiones han sido muy bien acogidas por parte de los ayuntamientos, que han identificado a Microsoft sobre un referente y un ejemplo a seguir por parte de otras empresas que cuentan con inversiones en su ámbito local. Ven a Microsoft como un importante aliado en el desarrollo de su comunidad local, y perciben de primera mano las ventajas que supone contar con infraestructuras de IA en su municipio.

Volumen 2: Memoria justificativa del cumplimiento de la tramitación

1. Procedimiento ambiental

La Ley 11/2022 modificó la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid y la Ley 4/2014, de medidas fiscales y administrativas, introduciendo, entre otras, nuevas determinaciones en relación con los Planes Especiales.

La citada norma modifica la redacción del párrafo séptimo del apartado 2 de la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que queda redactado de la siguiente manera:

«En el resto de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, el documento inicial estratégico, junto con el borrador del plan, se redactarán por el promotor de manera previa a la aprobación inicial del plan. Los trámites correspondientes a los artículos 18 y 19 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se realizarán previamente a la aprobación inicial. Quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los Estudios de Detalle y los Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un Planeamiento superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística.»

En la exposición de motivos de la citada Ley 11/2022 se argumenta que hay algunos Planes Especiales *“de muy escaso alcance, que despliegan sus efectos para una sola parcela y para un único proyecto, agotando estos efectos con su ejecución y no estableciendo usos nuevos no previstos en el planeamiento aplicable. Estos Planes Especiales participan de las características que señala el Tribunal Constitucional, en cuanto a su escasa entidad, nula capacidad de innovación respecto de la ordenación urbanística y subordinación a planes que ya han sido objeto de evaluación ambiental”*.

En dicha disposición transitoria, no se condiciona la exclusión del trámite de evaluación ambiental estratégica a que el plan especial ampare únicamente proyectos que no estén sujetos a evaluación de impacto ambiental, por lo que, de cumplirse con los requisitos contemplados en dicha disposición transitoria, debe operar la exclusión del trámite de evaluación ambiental estratégica con independencia de que dicho plan habilite la implantación de proyectos que estén sometidos o no a evaluación de impacto ambiental.

Conforme ha quedado plasmado en el presente documento, tanto la descripción como las características del Plan Especial objeto de evaluación coinciden con el supuesto anteriormente citado; resultando el citado Plan Especial de escaso alcance y para un único proyecto (esté este sujeto a evaluación de impacto ambiental o no), cuyo ámbito se circunscribe a una sola parcela y no estableciendo usos nuevos no previstos en el planeamiento aplicable. Por todo ello, en documento Anexo a la memoria del presente Plan Especial, se incluye un Análisis Ambiental, que tiene como objeto evaluar los efectos previsibles e identificar las medidas de mitigación y de seguimiento oportunas para minimizar los efectos negativos. Si bien, no cabe

esperar que sea requerida su tramitación conforme al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por parte del órgano Ambiental.

2. Memoria de impacto normativo

2.1. Introducción

Este apartado pretende analizar el impacto que el urbanismo y en concreto este Plan Especial, puede tener sobre los diversos colectivos, tanto en materia de género, identidad y orientación sexual, distintos grupos sociales (infancia, adolescencia y familia) o personas con problemas de movilidad, a fin de plantear objetivos y propuestas para mejorar la inclusión de estos grupos en el contexto de la ciudad.

Se pretende así eliminar las desigualdades en todas las políticas y acciones, en sus diferentes niveles y fases, para ofrecer un acceso equitativo a oportunidades sociales, económicas, políticas, laborales, educativas, culturales y de salud, de manera que:

- El urbanismo sea una herramienta para corregir las desigualdades urbanas.
- Se reconozcan las necesidades específicas de cada grupo social
- Se eviten los espacios inseguros que puedan dar lugar a posibles agresiones o situaciones de peligro y discriminación.

El contenido de este apartado está conformado por los análisis específicos de:

- Igualdad de género
- Identidad y expresión de género
- Impacto en la infancia, la adolescencia y la familia
- Accesibilidad

2.2. Objeto del documento

El objeto del presente Plan Especial es la ordenación de los parámetros urbanísticos para el diseño pormenorizado de la edificación y urbanización al interior de una parcela concreta ubicada en el Polígono Industrial de Las Matillas, a fin de admitir funciones vinculadas a una Industria innovadora, recogiendo los deberes vinculados a la promoción de este tipo de actuación de transformación urbanística que establece la LSRU de la Comunidad de Madrid.

No se afectan en ningún caso las condiciones actuales del entorno exterior de dicha parcela.

2.3. Memoria de impacto de género

2.3.1. Marco Normativo

Europeo-Internacional

- Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948 en París.
- III Conferencia Mundial sobre las Mujeres. Nairobi, 1985.
- IV Conferencia Mundial sobre las Mujeres. Pekín, 1995.
- Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea, documento que fue proclamado por el Parlamento Europeo, el Consejo de la Unión Europea y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 en Niza. La versión revisada de la Carta fue proclamada el 12 de diciembre de 2007 en Estrasburgo
- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas el 18 de diciembre de 1979 y ratificada por España el 16 de diciembre de 1983.
- Carta Europea para la igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2005-2006), elaborada y promovida por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa y sus asociados.
- Convenio del Consejo de Europa sobre Prevención y Lucha contra la Violencia contra las mujeres y la violencia doméstica, de 11 de mayo de 2011, ratificado por España el 6 de junio de 2014.

Estatal

- La Constitución Española de 1978.
- Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno modificada parcialmente por La Ley 30/2003 de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el gobierno
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la igualdad efectiva entre mujeres y hombres.

En el art 15 mandata a las administraciones públicas para integrar ese principio de forma activa en sus disposiciones normativas:

“lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo conjunto de todas sus actividades”.

En el Art 19 establece la necesidad de que las disposiciones de especial relevancia incluyan un informe sobre su impacto por razón de género.

“Informes de impacto de género. Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.”

En el art 21.2 extiende el mandato a las Entidades Locales:

“Las entidades Locales integrarán el derecho de igualdad en el ejercicio de sus competencias y colaborarán, a tal efecto, con el resto de las Administraciones públicas”.

En el art 31.1 (párrafo segundo), señala:

“Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas”.

- El Real Decreto 1083/2009, de 3 de julio, por el que se regula la memoria del análisis de impacto normativo.
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Autonómica

- La ley 3/2018, de 22 de junio, de modificación de la ley 5/2005, de 20 de diciembre, Integral contra la Violencia de Género de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 197/2015, de 4 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Políticas Sociales y Familia
- Estrategia Madrileña para la Igualdad de Oportunidades entre Hombres y Mujeres 2018-2021. Dirección General de la Mujer de la Consejería de Políticas Sociales y Familia. Comunidad de Madrid.
- Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid

2.3.2. Análisis de impacto

El Polígono Industrial de Las Matillas es un espacio consolidado en el tiempo y relacionado genéricamente con la actividad laboral y de actividades económicas, lo que implica -a grandes rasgos-, el uso mayoritario diurno y la práctica inactividad nocturna.

El alcance normativo del documento, por su propia definición y alcance, no genera un aumento de las brechas de género respecto a la situación de partida. Por el hecho de tratarse de una zona industrial, se puede inferir que actualmente existan algunas diferencias entre hombres y mujeres, en cuanto al número de empleados, a favor del empleo masculino.

En la parcela objeto de Plan Especial, está prevista la construcción de un centro de proceso de datos, uso que no prevé una desigualdad numérica entre géneros, ni en términos generales ni en el desempeño de puestos laborales o la forma de desplazarse.

El desplazamiento de las personas será un tema a tener en cuenta a la hora de valorar la sensación de seguridad en el entorno.

2.3.3. Análisis global de la problemática

De los objetivos expuestos en la Guía para la elaboración de Informes de Evaluación de Impacto de Género (IEIG) en el sector del Urbanismo y para la planificación urbanística con perspectiva del género, elaborada por la DG de Igualdad de la Comunidad de Madrid, se han identificado los siguientes aspectos. Si bien el PE no modifica la ordenación exterior a la parcela, conviene tener presente:

2.3.3.1. Percepción de seguridad

El urbanismo actual a veces crea entornos mediante elementos (grandes avenidas, espacios amplios caracterizados, servicios y comercios escasos, etc.) que generan inseguridad. El diseño de la ciudad es el responsable de evitarlo.

Según los estudios en materia de seguridad es muy relevante la percepción subjetiva, la experiencia cotidiana de que un espacio sea seguro o no. En cuestión de género, las mujeres restringen sus desplazamientos y por tanto, el uso y acceso a los espacios urbanos y al transporte público, en función de la percepción de inseguridad que perciban. Esto conlleva que la seguridad del espacio sea un factor determinante para la autonomía de las mujeres, las cuales tienen una percepción de la inseguridad mucho mayor que los hombres.

2.3.3.2. Movilidad

Las investigaciones realizadas hasta la fecha en diversos países, coinciden en un hecho: las pautas de movilidad de mujeres y hombres son diferentes. Las mujeres tienen, en general, un menor acceso al coche y, por ello, dependen del transporte público en mayor proporción que los hombres. También realizan más desplazamientos en compañía de menores y viajan más fuera de los horarios punta (en parte, debido a que muchas tienen trabajos a tiempo parcial). El diseño de las infraestructuras de movilidad, hecho desde pautas supuestamente universales, valora claramente los viajes laborales por encima de cualquier otro motivo de desplazamiento.

Esto supone que las personas que normalmente realizan más desplazamientos en hora no punta, bien por trabajos temporales o por ocuparse de diversas tareas fueran del trabajo remunerado, son aquellas que más sufren las limitaciones de accesibilidad, de poco servicio de transporte público y las limitaciones del desplazamiento en general.

2.3.4. Medidas y propuesta

En relación con la percepción de seguridad, la ordenación pormenorizada de la parcela objeto de PE, enfocada a aumentar la altura permitida de la edificación y determinar las condiciones del ajardinamiento interior, no contribuye a reducir las condiciones de seguridad existentes en la actualidad.

En relación con la movilidad rodada y peatonal, el nuevo Plan Especial no prevé ninguna actuación sobre el viario del entorno, restringiéndose la ordenación al ámbito de la parcela. El impacto en el transporte público de personas, los recorridos peatonales, etc. podrá ser analizado, en su caso, una vez el futuro edificio que habilita el PE, se construya y entre en carga por uso.

2.3.5. Valoración de impacto

Valoración del impacto de género: **NO APLICA**

En el marco del Plan Especial no se introducen cambios respecto de la situación actual del entorno urbano, por lo que no se alteran las condiciones en el ámbito laboral o la seguridad.

El alcance normativo del documento no genera tampoco una modificación de las brechas de género respecto a la situación de inicial, ni contiene medida discriminatoria por razón de género.

2.4. Memora de impacto por razón de orientación sexual

Las diferentes identidades sexuales y de género han estado, especialmente desde los años 70 hasta nuestros días, en constante redefinición por la visibilidad que han ido adquiriendo desde el activismo y el debate. El hecho de que se hable de ellas, se dé valor a las diferentes sensibilidades y se permita una exposición pública de las características de género y sexuales de las personas, ha permitido ir desgranando y normalizando estas disidencias y por tanto redefinirlas.

2.4.1. Marco Normativo

Europeo-Internacional

- Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948 en París.
- Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea, documento que fue proclamado por el Parlamento Europeo, el Consejo de la Unión Europea y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 en Niza. La versión revisada de la Carta fue proclamada el 12 de diciembre de 2007 en Estrasburgo
- Los Principios de Yogyakarta, Principios sobre la aplicación de la legislación internacional de derechos humanos en relación con la orientación sexual y la identidad de género

- Resolución 2048 (2015) de la Asamblea Parlamentaria del Consejo de Europa, aprobada el 22 de abril de 2015 (15ª sesión)

Estatal

- La Constitución Española de 1978.
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Autonómico

- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.

Artículo 45. Regula la evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género:

“Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.”

- Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

Artículo 21. Regula la Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género, dictando la incorporación de un informe de impacto específico.

“1. La Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.

2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deben contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quien reglamentariamente se determine”.

- Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid

2.4.2. Análisis de impacto

Las determinaciones del presente Plan Especial, restringidas al contorno interior de una parcela, no deben alterar, por su propia definición y alcance, las condiciones de impacto por razón de orientación e identidad sexual respecto a la situación de partida.

Aun así, conviene recordar que el hecho de tratarse de una zona industrial, podría conllevar diferencias basadas en los roles sexuales estereotipados, impuesto a las personas que desempeñan trabajos en este sector en la sociedad actual.

2.4.3. Análisis de la problemática

Con carácter informativo mencionar que, según los datos consultados, se deduce que la seguridad ciudadana afecta a varios grupos sociales, entre ellos el colectivo LGTBI, siendo el perfil de la víctima por delitos contra la libertad e indemnidad sexual de sexo femenino y por delitos de odio de sexo masculino.

La localización del ámbito en un polígono industrial alejado del bullicio y el ajetreo del suelo urbano residencial, podría resultar un lugar más propicio para todo tipo de agresiones.

El desarrollo urbanístico previsto en el Plan Especial, no afecta las condiciones actuales a este respecto.

2.4.4. Medidas y propuestas

No viéndose afectadas las condiciones por orientación sexual, no se entiende necesaria la propuesta de medidas.

2.4.5. Valoración de impacto

Valoración del impacto por razón de orientación sexual e identidad y expresión de género y de protección integral contra la LGTBIfobia: **NO APLICA**

El alcance normativo del documento no genera un aumento de la discriminación respecto a la situación de inicial, ni contiene medida discriminatoria al respecto.

2.5. Memoria de impacto en la infancia, adolescencia y familia

2.5.1. Marco Normativo

Europeo-Internacional

- Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948 en París.
- Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea, documento que fue proclamado por el Parlamento Europeo, el Consejo de la Unión Europea y la Comisión Europea el 7 de diciembre de 2000 en Niza. La versión revisada de la Carta fue proclamada el 12 de diciembre de 2007 en Estrasburgo
- La Declaración de los derechos del niño de 1959.
- Convención de las Naciones Unidas sobre los Derechos del Niño, adoptada y abierta a la firma y ratificación por la Asamblea General en su resolución 44/25, de 20 de noviembre de 1989, entrada en vigor el 2 de septiembre de 1990, fue ratificada por España el 30 de noviembre de 1990, y vigente desde el 5 de enero de 1991.

- Carta Europea de los Derechos del Niño. Resolución A.-0172/92 (Diario Oficial de las Comunidades Europeas, 8 de julio de 1992).
- Convenio Europeo sobre el Ejercicio de los Derechos de los Niños, hecho en Estrasburgo el 25 de enero de 1996, ratificado el 11 de noviembre de 2014.

Estatal

- La Constitución Española de 1978.
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor

Artículo 22 quinquies. Regula el Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia.

“Las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia”.

- Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.

Establece en su disposición adicional décima:

“las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia”.

- II Plan Estratégico Nacional de infancia y adolescencia 2013-2016, de 5 de abril de 2013
- Ley Orgánica 8/2015, de 22 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.

Autonómica

- Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid.
- La Ley 6/1995 de 28 de marzo de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid regula las actuaciones administrativas en su artículo 22.

Artículo 22. Cita los planes urbanísticos y relaciona su contenido con la accesibilidad en el espacio público.

“Las Administraciones de la Comunidad de Madrid velaran por:

a) Que los planes urbanísticos o normas subsidiarias contemplen las reservas de suelo necesarias para usos infantiles y equipamientos para la infancia y la adolescencia, de modo

que las necesidades específicas de los menores se tengan en cuenta en la concepción del espacio urbano.

b) La peatonalización de los lugares circundantes a los centros escolares u otros de frecuente uso infantil, garantizándose el acceso sin peligro los mismos.

c) Disponer de espacios diferenciados para el uso infantil y de adolescentes en los espacios públicos, a los que se dotara de mobiliario urbano adaptado a las necesidades de uso con especial garantía de sus condiciones de seguridad.

d) La toma en consideración de las dificultades de movilidad de los menores discapacitados, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas en las nuevas construcciones y la adaptación de las antiguas, según la legislación vigente.”

- Circular 1/2017, de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo, a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid

2.5.2. Análisis de impacto

Las determinaciones del Plan Especial no afectan ni directa ni indirectamente a la infancia, adolescencia y familia por lo no es pertinente el análisis pormenorizado de este tipo de impacto.

2.5.3. Valoración de impacto

Valoración del impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia: **NO APLICA.**

El alcance normativo del documento no tiene repercusión sobre la infancia, la adolescencia y la familia, no genera discriminaciones en la materia respecto a la situación de inicial, ni contiene disposiciones referidas a la infancia, la adolescencia y la familia.

2.6. Memoria de impacto sobre accesibilidad universal

El espacio urbano debe satisfacer las necesidades de los ciudadanos, evitando toda discriminación por imposibilidad de utilización. Las personas que padecen algún problema físico, psíquico o sensorial encuentran difícil la movilidad, así como la percepción y comprensión de la información sobre el entorno.

2.6.1. Marco Normativo

Europeo-Internacional

- Declaración Universal de los Derechos Humanos, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 10 de diciembre de 1948 en París.
- Carta de derechos fundamentales de la Unión Europea, documento que fue proclamado por el Parlamento Europeo, el Consejo de la Unión Europea y la Comisión

Europea el 7 de diciembre de 2000 en Niza. La versión revisada de la Carta fue proclamada el 12 de diciembre de 2007 en Estrasburgo

- Convención de Derechos de las Personas con Discapacidad, de Naciones Unidas, de 13 de diciembre de 2006, ratificada por España el 23 de noviembre de 2007.

Estatal

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, Condiciones Básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones,
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero, por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad.
- Ley 26/2011 de 1 de agosto de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 1276/2011 de 16 de septiembre de adaptación normativa a la Convención internacional sobre derechos de las personas con discapacidad.
- Real Decreto 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social

El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, prevé en su artículo 34:

“3. Además, las administraciones competentes en materia de urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.

4. Los ayuntamientos deberán prever planes municipales de actuación, al objeto de adaptar las vías públicas, parques y jardines, a las normas aprobadas con carácter general, viniendo obligados a destinar un porcentaje de su presupuesto a dichos fines.”

Autonómica

- Ley 8/93, de 22 de junio, de Promoción y Suspensión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

“1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes.”

- Decreto 71/99, de 20 de mayo, Reglamento de Desarrollo del Régimen sancionador en materia de Promoción de la accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 138/98, de 23 de julio, Modificación de determinadas especificaciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 de marzo, Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

2.6.2. Análisis de impacto

Como se ha expuesto anteriormente, la función del presente Plan Especial no incluye el diseño del espacio urbano, no es necesaria por tanto la adopción de medidas o propuestas en materia de accesibilidad.

La construcción y urbanización futuras de la parcela, si deberá coordinarse con las condiciones existentes del entorno urbanizado para:

- Integrar el entorno urbano con los entornos arquitectónicos y de transporte, facilitando el acceso a los edificios y al transporte público.
- Minimizar los recorridos a llevar a cabo por el peatón y hacerlo siempre en las máximas condiciones de seguridad.
- Desarrollar soluciones integradas dentro del diseño arquitectónico para que los edificios sean accesibles a cualquier persona.
- Organizar claramente los diferentes circuitos para que las personas discapacitadas puedan identificarlos fácilmente.
- Dar especial atención al mobiliario urbano para que no suponga nunca un obstáculo para la deambulación.
- Mantener limpio y conservado el espacio urbano para evitar puntos de inaccesibilidad.
- Establecer un sistema de transporte público que dé continuidad a los itinerarios peatonales accesibles y que cuente con paradas y marquesinas anexas a estos.

2.6.3. Valoración de impacto

Valoración del cumplimiento de la legislación vigente sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y Urbanísticas: **NO APLICA** ya que la función del presente Plan Especial no incluye el diseño del espacio urbano, no es necesaria por tanto la adopción de medidas o propuestas en materia de accesibilidad

Volumen 3. Resumen ejecutivo del Plan Especial

1. Objeto

Desarrollo de un Plan Especial de Ordenación a fin de determinar las condiciones urbanísticas que permitan viabilizar la construcción de un Campus de Centro de Datos y Computación en la Nube, en una parcela clasificada como suelo urbano con uso industrial.

El Plan Especial afecta exclusivamente al tratamiento del solar en que éste se ha de implantar, no existiendo ningún factor limitante para la ejecución del mismo, más allá de las características singulares del Campus mencionado, que motivan la necesidad de ordenación a través del presente instrumento.

2. Ámbito de actuación

El ámbito objeto del Plan Especial es el solar situado en la Avenida de Madrid, n 15, ubicada en el Sector 26 del denominando Polígono Industrial Las Matillas, en Alcalá de Henares (Madrid).

La parcela cuenta con referencia catastral **6205401VK6860**.

3. Justificación de la procedencia del Plan Especial

La singularidad y novedad de los Centros de Datos y Computación en la nube, exige normativas urbanísticas que se vayan ajustando a la velocidad de la innovación y exigencias técnicas de los edificios que las albergan, situaciones hoy en día no previstas, como es el caso, en el planeamiento urbanístico vigente. De ahí la necesidad, oportunidad y conveniencia de la redacción de este Plan Especial, siendo ésta la figura de planeamiento más adecuada a la finalidad planteada de acuerdo con la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

4. Ordenación del ámbito

Se recogen en la tabla siguiente las condiciones que permiten viabilizar la construcción de un Centro de Datos y computación en la nube, en la parcela objeto de presente Plan Especial.

PARÁMETROS	PLANEAMIENTO VIGENTE PLAN PARCIAL POLIGONO 26, “LAS MATILLAS” y MP-PG 20/10/97	PROPUESTA PLAN ESPECIAL
Uso característico	Industrial usos compatibles según lo previsto en la ordenanza particular del Plan Parcial “Las Matillas”	Industria innovadora usos compatibles según lo previsto en la ordenanza particular del presente Plan Especial
Edificabilidad	1,125 m ² /m ²	1,125 m ² /m ²
Superficie parcela mínima	500 m ²	500 m ²
Altura máxima de la edificación	3 plantas, 12 m hasta el apoyo de las cerchas	16 m hasta el apoyo de las cerchas
Ocupación máxima de la parcela	50%	50%
Retranqueos mínimos		
A linderos	3 m	3 m
A frente de fachada	5 m	5 m
A la avenida de Madrid (N)	40 m desde el eje del viario	40 m desde el eje del viario
A la Avenida de Roma (E)	18 m medidos desde la alineación exterior de la parcela	18 m medidos desde la alineación exterior de la parcela
A la M-300 (calle Iplacea) (S)	15 m medidos desde la alineación exterior de la parcela	15 m medidos desde la alineación exterior de la parcela
Superficie mínima ajardinada	50% de la parcela no ocupada por la edificación	50% de la parcela no ocupable por la edificación = 25% de la superficie total de la parcela
Dotación mínima de aparcamiento	1 plaza por cada 100 m ² construidos, pudiéndose descartar del cómputo de superficie construida, los espacios donde no exista un puesto de trabajo permanente	1 plaza por cada 100 m ² construidos, pudiéndose descartar del cómputo de superficie construida, los espacios donde no exista un puesto de trabajo permanente
Cerramiento de parcela	Se establece la “Línea oficial de cerramiento”, coincidente con la alineación exterior	Ubicación libre del vallado perimetral de la parcela, pudiendo retranquearse respecto de la alineación oficial

5. Ámbitos modificados por la nueva ordenación

El Plan Especial modifica el Plan Parcial sector, 26 “Matillas”, aprobado definitivamente el 22 de abril de 1990, al introducir una nueva norma zonal pormenorizada denominada “Ordenanza de Industria Innovadora”, que será de aplicación exclusiva en la parcela ubicada e Avenida de Madrid, 15 del Polígono Industrial Matillas.

6. Ámbitos que quedan suspendidos

Quedará suspendido exclusivamente el ámbito delimitado en el Plan Especial (parcela Avenida de Madrid, 15), hasta su aprobación definitiva.

BLOQUE 3. DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

Volumen 1. Normativa urbanística

1. Normativa urbanística

1.1. TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Naturaleza

El presente documento tiene la consideración de Ordenanzas para el Plan Especial.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de esta Normativa es el solar situado en la Avenida de Madrid, 15 de Alcalá de Henares, conforme a la delimitación del Plan.

La delimitación del ámbito se establece en el Plano nº O.1 del bloque de planos de Ordenación

Artículo 3. Reglamentación legal

Estas Normas está sujetas a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Al RDL 7/2015 de 30 de octubre, texto Refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación Urbana, a los Reglamentos de la Ley del Suelo de 1976 y a la legislación sectorial y autonómica que le sea aplicable.

Artículo 4. Principio de especialidad y subsidiariedad

La normativa que se establece en las presentes Normas urbanísticas reviste carácter especial y, por tanto, resultan de aplicación directa y preferente, frente a lo dispuesto en el Plan General de Alcalá de Henares en lo referente al Plan Parcial del Sector 26 “Las Matillas”, que será de aplicación subsidiaria en todo lo no especificado por las presentes Normas urbanísticas y que no resulte contrario a la finalidad del Plan Especial.

Artículo 5. Interpretación del Documento

1. La interpretación de las disposiciones y determinaciones del Plan se efectuarán en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.
2. En los supuestos de discrepancia entre la documentación gráfica y escrita prevalecerá la gráfica, si bien la interpretación de cualquier determinación de este Plan corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Artículo 6. Vigencia del Plan Especial

El Plan Especial entrará en vigor al día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y mantendrá su vigencia de

forma indefinida, mientras no sea modificado por un Plan de igual o superior rango, de acuerdo en cualquier caso con la legislación que le sea de aplicación.

Artículo 7. Terminología

Los términos utilizados en esta normativa se corresponden con la terminología utilizada por la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares que desarrolla el Presente Plan Especial. En lo no contemplado específicamente en las presentes Normas Urbanísticas, se aplicarán las definiciones de conceptos recogidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares o los documentos que lo complementen o modifiquen según cada caso, siempre que tales definiciones o documentos no contradigan la finalidad del Plan Especial.

Artículo 8. Tramitación del Documento

El proceso de tramitación del Plan Especial será el determinado por el Artículo 59 de la LSCM 9/2001.

Artículo 9. Dominio y Usos del Suelo

Será de uso dominio privado el suelo calificado como Ordenanza de Industria Innovadora según el presente Plan Especial.

Artículo 10. Licencias

El procedimiento de solicitud de licencias será el que determina el Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares en su Normativa Urbanística y, en su defecto, el que indica la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 11. Obligatoriedad

Toda actividad urbanística que se desarrolle en el ámbito se ajustará a las presentes Normas.

1.2. TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO Y USOS DEL SUELO

Capítulo 1. Condiciones generales

Artículo 12. Derechos y deberes de los propietarios

Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de ámbito objeto de Plan Especial, clasificado como suelo urbano consolidado, con calificación de Industria, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en la legislación vigente.

Capítulo 2. Regulación de la Ordenación y la Edificación

Artículo 13. Regulación de la Ordenación y la Edificación

La ordenanza de aplicación en el ámbito del Plan Especial, es la recogida en el Título IV, Condiciones Particulares de las zonas de Ordenanza del presente documento y denominada Ordenanza de Industria Innovadora.

1.3. TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 14. Condiciones generales de la edificación

El presente Plan Especial remite a las Normas Urbanísticas vigentes del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares en todo lo relativo a las Condiciones Generales de la Edificación (TÍTULO V de las NNUU del PGOU, Cap. 5 USO INDUSTRIAL Y ALMACENAJE), que son aquellas condiciones a las que ha de sujetarse la edificación por sus propias características y por su relación con el entorno.

Será por tanto de aplicación lo recogido en el **Título V de Las Normas Urbanísticas del PGOU de Alcalá de Henares**, en todo lo no especificado en las Condiciones Particulares de Edificación recogidas en el Título IV del presente Plan Especial: Ordenanza de Industria Innovadora.

1.4. TÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA

Capítulo 1. Ordenanza reguladora: Ordenanza de Industria Innovadora

Las determinaciones pormenorizadas del Plan Especial, se desarrollan a través de la **Ordenanza de Industria Innovadora (OI)**

1. Denominación

Industria Innovadora

2. Definición

Se regula la construcción de edificios industriales con usos vinculados a la innovación, tales como centros de datos y computación y otras instalaciones del entorno digital y usos semejantes, debiendo dar cumplimiento en todo momento al Código Técnico de la Edificación y a la legislación vigente.

Edificación aislada de los linderos por espacios libres ajardinados

3. Alineaciones y rasantes

Son las definidas por este Plan y se recogen en el plano nº 3 del bloque de Planos de Ordenación (O3)

4. Retranqueos

Los retranqueos mínimos serán de 3 m a los linderos laterales y 5 m en los posteriores y en la alineación a fachada.

El retranqueo de edificación respecto de la Carretera N-II (Avenida de Madrid), será de 40 metros medidos al eje de la misma, coincidiendo con las de las edificaciones existente en la manzana M-1.

El retranqueo de la edificación respecto de la M-300 (Calle Iplacea), será de 15 metros medidos desde la alineación exterior de la parcela.

El retranqueo de la edificación respecto de la Avenida de Roma, será de 18 metros, medidos desde la alineación exterior de la parcela

5. Parcelas mínima y máxima

Superficie máxima de parcela: sin limitación

Superficie mínima de parcela: 500 m²

6. Frentes de parcela

No se fijan.

7. Superficie de ocupación máxima

La ocupación de la edificación será como máximo del 50% (cincuenta) de la superficie neta de la parcela.

8. Alturas de la edificación

El número máximo de plantas será de tres (3), con una altura total máxima de la edificación de 16 metros.

La altura de edificación se medirá al punto de apoyo de las cerchas.

La cota de referencia para la medición de altura será la definida en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana en relación con la Avenida de Madrid.

9. Edificabilidad

Se establece un coeficiente de 1,125 (uno coma ciento veinticinco) m² c/m² s, medidos sobre parcela neta.

10. Condiciones de diseño

No se establecen, debiéndose observar las condiciones previstas en apartado de sostenibilidad (punto 17)

11. Usos pormenorizados de la edificación

El uso característico es el de Industria Innovadora definido en el epígrafe 2. Los usos compatibles se relacionan en el siguiente listado:

- a) Automóvil, grupos I, II, III, IV, y V.

- b) Residencial. Se permite la construcción de una vivienda por parcela para uso de vigilante.
- c) Oficinas. Servicios administrativos de las empresas, salas de reunión, formación, etc. al servicio de la actividad principal

Tendrán consideración de uso característico los usos de almacén al servicio de la actividad principal, así como gimnasio, vestuarios, comedor, guardería, salas de descanso, consultorio médico, etc. siempre destinados al uso exclusivo de los empleados.

12. Sótano y semisótano

Se admiten los sótanos y semisótanos cuyo uso esté destinado a aparcamiento, instalaciones de servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionadores de aire, maquinaria de ascensores, cuarto de basuras, contadores y centros de transformación, etc.).

Cuando el paramento inferior del forjado de techo de semisótanos se encuentra a una altura superior a 1,50 m de la rasante del terreno, se computará a efectos de edificabilidad y número de plantas, no computando en caso contrario.

13. Superficie de estacionamiento por parcela

Una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación, computándose a estos efectos las plazas incluidas en el interior de la parcela y en su caso en sótano, pudiendo reducirse esta ratio de manera justificada en razón de los requisitos de la actividad.

Se estará a lo acordado por la Junta de Gobierno Local de fecha 6 de marzo de 2020, (*"Memoria informativa y análisis del uso industrial"*), donde se adopta el acuerdo sobre aprobación de los criterios de interpretación para dotación de plazas de aparcamiento uso industrial, que en el punto 2 establece:

2. Se descartarán del cómputo o no se considerarán, a efectos de su implantación, aquellas plazas generadas por superficies construidas destinadas a instalaciones, almacenamiento, silos robotizados, espacios ocupados por instalaciones, maquinarias, etc., en donde no exista un puesto de trabajo permanente.

14. Cerramiento de parcela

El cerramiento físico perimetral de la parcela se podrá ubicar libremente al interior de la parcela privada, retranqueado respecto de la alineación exterior oficial.

La franja de terreno que quede comprendida entre el vallado y la alineación exterior, deberá ajardinarse, así como garantizar su mantenimiento en perfectas condiciones por parte del ocupante de la parcela.

El vallado físico no podrá sobrepasar los 3 m de altura. En el caso de utilización de fábrica maciza como zócalo del mismo, su altura no podrá ser superior a 1 m, autorizándose a rebasar ésta con setos vegetales o con protecciones permeables a la vista y estéticamente admisibles.

15. Espacios ajardinados al interior de la parcela

Siendo el parámetro de ocupación máxima por la edificación del 50% de la superficie de la parcela, se ajardinará, como mínimo, el 50% de la superficie restante. Así, el espacio ajardinado mínimo computable será el 25% de la superficie total de la parcela.

16. Integración paisajística

Las subestaciones eléctricas u otros edificios técnicos de apoyo a la actividad industrial principal, situados frente a las vías de tránsito y que provoquen un impacto visual negativo, deberán tratarse paisajísticamente a los efectos de mitigar el mismo.

La integración paisajística se resolverá mediante elementos vegetales, celosías o cualquier solución de diseño integrador, que contribuya a mejorar la convivencia de estos elementos con el entorno y reducir la percepción negativa.

17. Sostenibilidad y protección ambiental

- a) Se deberán recoger y reutilizar las aguas pluviales para usos no potables (inodoros, riego, limpieza).
- b) El uso de sistemas de climatización deberá garantizar un consumo mínimo de agua, reduciendo así el impacto sobre los recursos hídricos locales.
- c) La urbanización de la parcela responderá a soluciones de drenaje sostenible para evitar escorrentías y contaminación de suelos.
- d) Se utilizarán materiales de bajo impacto ambiental en la construcción de los edificios y urbanización de la parcela.
- e) Las fachadas se solucionarán con revestimientos de bajo impacto en color y textura, evitando reflejos y garantizando una estética adecuada.
- f) Se controlará la iluminación para reducir la contaminación lumínica, especialmente en la proximidad de áreas naturales.
- g) El pavimento de las zonas de aparcamiento en parcela se urbanizará con materiales que garanticen la permeabilidad de la superficie.
- h) En las zonas de estacionamiento, se reservarán espacios para bicicletas, vehículos eléctricos y estaciones de carga.
- i) En el ajardinamiento se utilizarán especies de bajo consumo hídrico y mantenimiento sostenible.
- j) Se incluirán estructuras de adaptación a posibles riesgos climáticos como inundaciones, olas de calor o eventos meteorológicos extremos.
- k) Se garantizará que una parte de la energía utilizada en el Centro de Datos proviene de fuentes renovables

Capítulo 2. Normas de protección

Se estará a lo dispuesto en la Normativa Urbanística del Plan General de Ordenación Urbana vigente

Capítulo 3. Infraestructuras y servicios urbanos

Se estará a lo dispuesto en la Normativa Urbanística de Plan general de Ordenación Urbana

Capítulo 4. Ejecución del Plan especial. Definición de la modalidad de gestión urbanística

No existe modalidad de gestión urbanística al estar el ámbito del Plan especial en Suelo Urbano Consolidado.

INDICE DE PLANOS DEL PLAN ESPECIAL

1. PLANOS DE INFORMACIÓN

- I1 Plano de localización
- I2 Delimitación del ámbito
- I3 Plano topográfico de la parcela
- I4 Retranqueos y afecciones viarias
- I5 Planeamiento vigente
- I6 Infraestructuras y servicios urbanos existentes

2. PLANOS DE ORDENACIÓN

- O1 Delimitación del ámbito de Plan Especial
- O2 Zonificación y ordenación
- O3 Retranqueos de la edificación y rasantes
- RE Resumen ejecutivo

*(*los planos se adjuntan en archivo independiente en formato DIN A3)*