

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE ALCALÁ DE HENARES RELATIVA A LOS SECTORES
109, 110 Y 111**

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

INDICE

0. RESUMEN DE CONCLUSIONES	6
1. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.....	6
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	6
3. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD, CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	7
4. ANTECEDENTES.....	8
4.1 SECTORES PENDIENTES DE DESARROLLO	8
4.2 SISTEMAS GENERALES PENDIENTES DE CAPTACIÓN	10
4.3 IDENTIFICACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ACTUAL RESPECTO A LOS DESARROLLOS PENDIENTES	10
4.3.1 Déficit de Sistemas Generales	10
4.3.2 Coeficientes de sector	11
5. CONTEXTO URBANÍSTICO EN EL QUE SE REDACTA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 12	
5.1 LA MODIFICACIÓN EN EL CONTEXTO DE LA LSCM 9/2001	12
5.2 LA MODIFICACIÓN EN EL CONTEXTO DEL TRLSRU 7/2015	13
5.3 LA MODIFICACIÓN EN EL CONTEXTO DEL PGOU-91	14
6. ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	14
7. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	24
8. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....	25
8.1 ALTERNATIVA “CERO”: NO INTERVENCIÓN	25
8.2 ALTERNATIVA 1: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU.....	26
8.2.1 Variante 1: reclasificación del S-110 como suelo no urbanizable	26
8.2.2 Variante 2: recalificación del S-110 como red general pública	27
8.2.3 Variante 3: integración del S-110 en el S-109.....	27

8.2.4	Variante 4: reducción de la edificabilidad del S-110	28
8.3	ALTERNATIVA 2: REVISIÓN DEL PGOU	28
8.4	ALTERNATIVA SELECCIONADA	29
9.	ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	30
9.1	JUSTIFICACIÓN DE LA CUANTIFICACIÓN DE REDES GENERALES EXTERNAS	35
9.2	JUSTIFICACIÓN DE LA ASIGNACIÓN DE REDES GENERALES EXTERNAS	36
9.3	JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ADAPTACIÓN A LA LSCM 9/2001	37
9.3.1	Coeficientes de sector	38
9.3.2	Redes Locales	39
9.4	JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO CONFORME A METODOLOGÍA DE LA LSCM 9/2001	40
9.5	JUSTIFICACIÓN DE LA AFECCIÓN A LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO DEL ÁREA DE REPARTO 2	41
9.6	CUADRO COMPARATIVO PGOU VIGENTE – PGOU MODIFICADO	42
9.7	RELACIÓN DE DOCUMENTOS MODIFICADOS	44
10.	DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	45
11.	CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL, EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO	46
11.1	ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL	46
11.1.1	Clima, calidad del aire y Cambio Climático	46
11.1.2	Calidad acústica	55
11.1.3	Contexto geológico, estratigráfico y geomorfológico	60
11.1.4	Hidrología e hidrogeología	62
11.1.5	Vegetación, arbolado y flora	64
11.1.6	Hábitat de interés comunitario (HIC)	67
11.1.7	Espacios Protegidos	67
11.1.8	Fauna	71

11.1.9	Patrimonio cultural	73
11.1.10	Vías pecuarias	74
11.1.11	Paisaje	75
11.1.12	Usos del suelo	76
11.1.13	Planeamiento urbanístico	81
11.1.14	Servidumbres aeronáuticas	82
11.1.15	Movilidad en el entorno de la actuación	83
11.2	RESULTADO DE LA CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	85
12.	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES CONSECUENCIA DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	85
12.1	METODOLOGÍA EMPLEADA PARA EL ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES	86
12.2	ANÁLISIS DE LOS EFECTOS AMBIENTALES	87
12.2.1	Efectos potenciales sobre la calidad del aire y el Cambio Climático	87
12.2.2	Efectos potenciales sobre la calidad acústica	87
12.2.3	Efectos potenciales sobre la geomorfología, geología y/o edafología	88
12.2.4	Efectos potenciales sobre la hidrología superficial e hidrogeología	88
12.2.5	Efectos potenciales sobre la vegetación, flora y arbolado	89
12.2.6	Efectos potenciales sobre Hábitat de Interés Comunitario (HIC)	92
12.2.7	Efectos potenciales sobre Espacios Protegidas	92
12.2.8	Efectos potenciales sobre la fauna	93
12.2.9	Efectos potenciales sobre el paisaje	94
12.2.10	Efectos potenciales sobre los usos del suelo	94
12.2.11	Efectos potenciales sobre el planeamiento urbanístico	94
12.2.12	Efectos potenciales sobre la movilidad y el tráfico	94
12.2.13	Efectos potenciales sobre la variación en la generación de residuos	95
12.2.14	Efectos potenciales desde el punto de vista social y económico	95

13. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.....	96
13.1 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ALCALÁ DE HENARES	96
13.2 ESTRATEGIA DE CALIDAD DEL AIRE Y CAMBIO CLIMÁTICO DE LA COMUNIDAD DE MADRID (PLAN AZUL +, 2013-2020)	97
13.3 PLAN NACIONAL DE ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO (PNACC)	98
13.4 PLAN INTEGRAL DE MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE (PIMUS 2021)	99
14. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO	100
14.1 MEDIDAS GENÉRICAS.....	101
14.2 MEDIDAS A CONSIDERAR EN MATERIA DE CALIDAD DEL AIRE Y CAMBIO CLIMÁTICO	102
14.3 MEDIDAS A CONSIDERAR EN MATERIA DE CALIDAD ACÚSTICA	102
14.4 MEDIDAS A CONSIDERAR EN MATERIA DE HIDROLOGÍA	103
14.5 MEDIDAS A CONSIDERAR EN MATERIA DE CALIDAD DE LOS SUELOS E HIDROGEOLOGÍA	103
14.6 MEDIDAS A CONSIDERAR EN MATERIA DE ARBOLADO	104
14.7 MEDIDAS PARA LA CONSERVACIÓN DE ESPACIOS PROTEGIDOS	105
14.8 MEDIDAS A CONSIDERAR EN MATERIA DE RESIDUOS	105
14.9 MEDIDAS A CONSIDERAR PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO	106
15. DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	107
15.1 FICHAS DE SEGUIMIENTO	107
15.2 INFORMES ASOCIADOS AL PVA.....	114
16. OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA EL FUTURO DESARROLLO DE LOS SECTORES 109, 110 Y 111	116
16.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS EN MATERIA DE ATMÓSFERA	117
16.2 OBJETIVOS Y CRITERIOS EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA	119

16.3	OBJETIVOS Y CRITERIOS EN RELACIÓN CON EL MEDIO FÍSICO	120
16.4	OBJETIVOS Y CRITERIOS EN RELACIÓN CON ZONAS VERDES, ARBOLADO Y LA ECO- CONECTIVIDAD	121
16.5	OBJETIVOS Y CRITERIOS EN RELACIÓN CON LA CALIDAD DE LOS SUELOS – HIDROGEOLOGÍA	121
16.6	OBJETIVOS Y CRITERIOS EN MATERIA DE VÍAS PECUARIAS.....	122
16.7	OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA GESTIÓN DE RESIDUOS	122
16.8	OBJETIVOS Y CRITERIOS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO NOCTURNO.....	122
16.9	OBJETIVOS Y CRITERIOS EN RELACIÓN CON ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS	123
17.	RESUMEN Y CONCLUSIONES.....	123
17.1	CONSIDERACIONES EN RELACIÓN CON EL OBJETO Y EL ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	123
17.2	CONSIDERACIONES EN RELACIÓN CON EL GRADO DE SIGNIFICANCIA DE LOS EFECTOS POTENCIALES DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL EN EL MEDIO AMBIENTE.....	124
	ANEXO CARTOGRÁFICO	126

0. RESUMEN DE CONCLUSIONES

La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares **promueve la adscripción de sistemas generales pendientes de captar a los sectores 109, 110 y 111 y la adaptación del cálculo de aprovechamiento de los mismos a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid**, con la finalidad de impulsar el futuro desarrollo de los mismos para atender la demanda de suelo industrial actual y permitir la captación de sistemas generales de alto valor ambiental prioritarios para el Ayuntamiento.

La presente modificación no altera ni la clasificación del suelo, ni el uso previsto por el PGOU-91 para los ámbitos descritos. Tampoco aumenta la edificabilidad prevista para los tres sectores. Se trata de una adaptación de los mismos a los criterios establecidos en la LSCM 9/2001 en cuanto al cálculo del aprovechamiento (artº 39) así como la adscripción de las redes externas correspondientes (artº 85).

Con la presente modificación se pretende impulsar el desarrollo de los suelos descritos de modo que puedan alcanzar, después de 30 años, el destino para el que fueron diseñados, dando el servicio de actividad productiva los sectores y de zonas verdes los sistemas generales, e integrarse de manera efectiva en la trama urbana de la ciudad.

Dado el carácter “administrativo” de la Modificación Puntual, **de la aprobación definitiva de la misma no caben esperar efectos ambientales negativos significativos.** Al contrario, la oportunidad de captar el sistema general SGVE-F “Isla de los García”, con su elevado valor ambiental, permitirá su integración en el corredor ecofluvial del río Henares, **con el consiguiente beneficio ambiental y social para el municipio.**

En el capítulo 16 se han incluido una serie de objetivos y criterios a considerar para el futuro desarrollo de los sectores 109, 110 y 111.

1. OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

En cumplimiento de lo establecido en la normativa sobre evaluación ambiental¹, el presente documento ambiental estratégico se redacta para evaluar los potenciales efectos sobre el medio ambiente de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, relativa a los sectores 109, 110 y 111.

2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El objeto de la presente Modificación Puntual es la **adscripción de sistemas generales pendientes de captar a los sectores 109, 110 y 111 y la adaptación del cálculo de aprovechamiento de los mismos a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid**, con la finalidad de impulsar el desarrollo de los mismos para atender a la

¹ Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (modificada por la Ley 9/2018, de 5 de diciembre, el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre y Real Decreto-ley 23/2020, de 23 de junio) y Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

demanda de suelo industrial actual y permitir la captación de sistemas generales de alto valor ambiental prioritarios para el Ayuntamiento.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD, CONVENIENCIA E INTERÉS PÚBLICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

En los últimos años se ha disparado la demanda de suelo industrial en superficie de gran parcela, capaz de atender a las necesidades tanto de la potente industria logística implantada a lo largo del corredor del Henares, como la necesidad de ampliación o traslado de industrias y empresas ya implantadas en el municipio.

La excesiva fragmentación parcelaria del tejido industrial consolidado y el alto índice de ocupación del mismo no permiten atender la fuerte demanda de suelo actual. Por ello el Ayuntamiento de Alcalá de Henares está interesado en impulsar el desarrollo de los sectores de suelo industrial previstos en el PGOU-91 y que, a día de hoy, aún no se han desarrollado.

Tras 30 años de gestión urbanística del Plan General, se ha producido un desajuste entre los sectores y sistemas generales de las áreas de reparto AR1, AR2 y del suelo urbanizable no sectorizado. La consecuencia es que la falta de suelo para adscribir a los sectores pendientes de desarrollo con viabilidad, lastra el desarrollo de los mismos en tanto que aproximadamente el 50% del aprovechamiento de los sectores 109, 110 y 111 son excesos de aprovechamiento para sistemas generales.

La falta de adscripción de sistemas generales a sectores concretos ha supuesto históricamente una gran dificultad en la gestión del PGOU. Por este motivo se considera conveniente adecuarnos al artº 85 de la LSCM 9/2001 y adscribir de manera concreta el sistema general a su sector.

Por otro lado, el Ayuntamiento tiene interés en captar el sistema general SGVE-F “Isla de los García” por su alto valor ambiental y su posible integración en el corredor ecofluvial del río Henares. Sin embargo, estos terrenos se encuentran adscritos a una categoría de suelo a la que tan solo pertenecen en la actualidad el S-31B y el S-118 como sectores pendientes de desarrollo. Ambos, por sus características, no cuentan con una previsión de ser desarrollados a corto plazo. En la actualidad, tal como está prevista la ficha de condiciones particulares del PGOU, son sectores deficitarios respecto al área de reparto a la que pertenece, que según la disposición transitoria primera de la LSCM 9/2001 es la media ponderada del AR1 y del AR2. Esto implica que no tienen capacidad para captación de sistemas generales externos.

Ante esta situación resulta oportuno, conveniente y de interés general que se realice una Modificación de Plan General para la adscripción del SGVE-F “Isla de los García” al desarrollo de los sectores S-109, S-110 y S-111.

Esta modificación debe completarse con la captación del resto de los sistemas generales pendientes y que cuenten con viabilidad de ser captados. Para ello deben incluirse en la modificación los terrenos pendientes del SGVE-C y parte de los terrenos del SGVE-G. El resto de los sistemas generales, como se justifica en la memoria urbanística, no se considera conveniente incluirlos en la modificación puntual propuesta.

De este modo, **la modificación propuesta permitirá el desarrollo de tres sectores industriales y la captación de aproximadamente 212.000 m² de redes generales.** Actualmente todos los terrenos afectados son suelo improductivo. La propiedad de los terrenos corresponde fundamentalmente a empresas industriales implantadas en el entorno. Por tanto, dichos terrenos, a pesar de encontrarse en situación de suelo rural, llevan sin ser explotados para fines agrícolas o similares desde hace más de 30 años.

La situación de los sistemas generales no es mejor que la de los sectores descritos. El SGVE-F se encuentra captado en el 40% de su superficie, pero el 60% restante es precisamente el que está en contacto con la ciudad. Actualmente son terrenos baldíos con un molino catalogado prácticamente en ruinas. En el SGVE-G la situación de degradación es peor ya que sobre dichos terrenos estaban implantadas antiguas edificaciones industriales actualmente en ruinas, con la degradación ambiental que supone y el riesgo de ser foco de asentamientos ilegales.

De acuerdo con el art 3 del TRLS las políticas públicas relativas a la regulación, ordenación, ocupación, transformación y uso del suelo tienen como fin común la utilización de este recurso conforme al interés general y según el principio de desarrollo sostenible. Uno de los pilares del citado principio es el uso racional del suelo y de los recursos naturales. **Con la presente modificación se pretende impulsar el desarrollo de los suelos descritos de modo que puedan alcanzar, después de 30 años, el destino para el que fueron diseñados, permitiendo obtener parcelas de superficie neta adecuada a las nuevas demandas, dando el servicio de actividad productiva los sectores y de zonas verdes los sistemas generales, e integrarse de manera efectiva en la trama urbana de la ciudad.**

4. ANTECEDENTES

Se extracta a continuación el contenido del capítulo 1.1.3 *Antecedentes* de la memoria urbanística.

Actualmente, en el municipio de Alcalá de Henares aún existe suelo urbanizable pendiente de desarrollo conforme a lo establecido en el PGOU de 1991 vigente. Diversas circunstancias han llevado a que dicho suelo no haya podido ser desarrollado a lo largo de más de 30 años, por lo que a continuación se expone la situación actual de los desarrollos pendientes y la descripción de los principales problemas que los lastran.

4.1 SECTORES PENDIENTES DE DESARROLLO

En suelo urbanizable programado aún no se han desarrollado o se encuentran pendientes de finalizar su gestión, los sectores que se indican a continuación:

SECTOR	CLASIFICACIÓN	ÁREA DE REPARTO	USO GLOBAL
105	SUS	AR2	MIXTO
109	SUS	AR2	INDUSTRIAL
110	SUS	AR2	INDUSTRIAL
111	SUS	AR2	INDUSTRIAL
108-UE2	SUS	AR2	INDUSTRIAL

En suelo urbanizable no programado se encuentran sin desarrollar los siguientes sectores:

SECTOR	CLASIFICACIÓN	ÁREA DE REPARTO	USO GLOBAL
31B	SUNS	Media ponderada AR1-AR2	INDUSTRIAL
118	SUNS	Media ponderada AR1-AR2	ESPECIAL (Ampliación Universidad)

El Plan General vigente en Alcalá de Henares (PGOU-91) adoptaba para el cálculo de los aprovechamientos de cada una de las dos áreas de reparto (AR-1 y AR-2) un doble coeficiente: **coeficiente de uso y coeficiente de sector** (o de localización). Los coeficientes de sector fueron adoptados por el PGOU-91 al entender que no se oponían a los criterios establecidos por la Ley 8/1990, y en cumplimiento del art. 31.1.2 del Reglamento de Planeamiento entonces vigente, entendiéndose por ello que el Plan General se adaptó a la citada Ley.

Sin embargo, para el suelo urbanizable no programado el PGOU no establecía coeficientes de sector por lo que no se calculaban los aprovechamientos aplicables ni, por tanto, se determinaban las redes generales a adscribir.

De acuerdo con la Disposición transitoria primera, apartado C) de la LSCM 9/2001 en tanto no se adapte el planeamiento general, el aprovechamiento unitario aplicable al suelo urbanizable no sectorizado será la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes.

Por tanto, para poder analizar la situación existente es necesario homogeneizar los datos y ante la inaplicabilidad de los coeficientes de sector en la LSCM 9/2001, se ha procedido al cálculo de los aprovechamientos unitarios del PGOU-91 conforme a los criterios establecidos en los artículos 39 y 42 de la LSCM 9/2001, atendiendo únicamente a los aprovechamientos homogeneizados según el uso característico de cada área de reparto y sector, mediante los propios coeficientes de uso contenidos en el PGOU-91 (ver capítulo 1.1.3.1.1 *Datos de aprovechamiento de los sectores* de la memoria urbanística).

Conforme a los datos expuestos en dicho capítulo 1.1.3.1.1, se deduce que para el desarrollo de los sectores pendientes de desarrollar del AR-2 es necesaria la adscripción de **485.047 m²** de suelo destinado a sistemas generales, o bien sistemas generales con un aprovechamiento asignado equivalente a **59.668 Uas²**, dependiendo el método de cálculo que se emplee. Estos dos datos no son completamente homogéneos por el empleo que hace el PGOU de los coeficientes de sector.

En cuanto a la previsión de desarrollo de los sectores objeto de la presente modificación:

- Los **sectores 109 y 111** cuentan con viabilidad para su desarrollo y consta el interés de sus propietarios en presentar la iniciativa de desarrollo para los mismos. Ambos sectores pertenecen al AR-2 y aproximadamente el 50% de su aprovechamiento son excesos previstos para la captación de sistemas generales.
- El **sector 110** tiene una viabilidad técnica y económica muy comprometida, debido a su pequeño tamaño y la importante afección del arroyo Bañuelos que lo cruza por el centro, así como la afección del límite de edificación de la carretera autonómica M-100. En los últimos años no consta interés de sus propietarios en su desarrollo ante su falta de viabilidad

² Uas: Unidades de aprovechamiento.

técnica y económica. El Avance del PGOU contempla una ampliación del sector por el oeste (en zona ZEPA tipo C) que permita darle viabilidad.

4.2 SISTEMAS GENERALES PENDIENTES DE CAPTACIÓN

Los sistemas generales (redes generales según la LSCM 9/2001) pendientes de captación son los siguientes:

SSGG	SUPERFICIE PENDIENTE (m ²)	DENOMINACIÓN	CLASIFICACIÓN	ÁREA DE REPARTO
SGVI-P	30.540	Anillo col. lazo norte	SUS	AR2
SGVE-C	8.309	Pasillo Verde Camarmilla	SUS	AR1
SGVE-D	22.423	Maristas	SUS	AR2
SGVE-F	179.835	Isla de los García	SUNS	MEDIA
SGVE-G	44.360	Espacios Libres	SUS	AR1
SGVE-J	73.735	Isla de las Armas	SUS	AR2

4.3 IDENTIFICACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA ACTUAL RESPECTO A LOS DESARROLLOS PENDIENTES

4.3.1 Déficit de Sistemas Generales

Del análisis efectuado en el capítulo 1.1.3 de la memoria urbanística se deduce el siguiente déficit de sistemas generales disponibles para poder cubrir las necesidades de los sectores pendientes de desarrollo, en función de las adscripciones a las distintas áreas de reparto que hace el PGOU-91:

CÁLCULO DEL DÉFICIT DE SISTEMAS GENERALES		
SS.GG. PENDIENTES DE CAPTAR		
ÁREA DE REPARTO	SUPERFICIE (m ²)	APROVECHAMIENTO ASIGNADO POR PGOU (EXCESOS) (uas)
AR1	54.496	4.835
AR2	126.698	13.558
SUNS	179.835	
TOTAL	361.029	18.393
SISTEMAS GENERALES NECESARIOS PARA DESARROLLAR LOS SECTORES PENDIENTES.CÁLCULOS SEGÚN PGOU		
ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO EXCESOS (uas)	DÉFICIT*
AR1	0	
AR2	59.668	77%
SUNS		
SISTEMAS GENERALES NECESARIOS PARA DESARROLLAR LOS SECTORES PENDIENTES.CÁLCULOS SEGÚN LSCM 9/2001		
ÁREA DE REPARTO	SUPERFICIE (m ²)	DÉFICIT*
AR1	0	
AR2	485.047	74%
SUNS	0	

***Nota:** los resultados no son idénticos por la distorsión que producen los distintos coeficientes de sector que emplea el PGOU y no la LSCM 9/2001.

Como muestra la tabla anterior, para el completo desarrollo del AR-2 sería necesario suelo calificado como sistemas generales con 59.668 uas de aprovechamiento asignado, cuando sólo quedan pendientes de captar sistemas generales con 13.558 uas asignadas. **Esto supone un déficit del 77%, o del 74%** en función del método de cálculo de aprovechamientos que se emplee.

En cambio, el AR-1 está completamente desarrollado y, sin embargo, queda pendiente de captar suelo con 4.835 uas.

Por último, existe suelo adscrito al suelo urbanizable no sectorizado (SGVE-F Isla de los García) cuyos sectores, tal y como están previstos por el PGOU son deficitarios respecto al aprovechamiento unitario de reparto que le corresponde según la Disposición transitoria primera, apartado C) de la LSCM 9/2001. Por tanto, no tienen capacidad para adscribirles más redes generales externas, tal y como están planteados actualmente. **Esta situación conduce a que no existe capacidad actualmente de captar el SGVE-F mediante suelo urbanizable no sectorizado, aparte de la falta de previsión de desarrollo de dichos suelos.**

Aun en el caso de adscribir todos los sistemas generales pendientes a los sectores del AR-2, existiría un déficit del 26%.

El desajuste producido en el equilibrio del AR-2 tiene su origen, fundamentalmente, en la adscripción de aproximadamente 188.000 m² del SGVE-E a sectores de suelo urbanizable no programado (S-107 y S-28C), cuando estaba adscrito por el PGOU-91 al AR-2. Dicha operación se realizó al entenderse que una vez se aprobaron los PAUs de ambos sectores, la categoría de suelo era la misma que la del SGVE-E. Esta operación, junto con alguna expropiación por motivos de oportunidad realizada sobre SSGG del AR-2, supuso el desequilibrio que se ha expuesto con anterioridad.

4.3.2 Coeficientes de sector

Los tres sectores pendientes con más posibilidades de desarrollarse tienen un coeficiente de sector (coeficiente que pondera su localización relativa en el municipio) de 0,75 que, como se explica a continuación, ha lastrado su viabilidad económica hasta hoy.

El PGOU-91 adoptaba para el cálculo de los aprovechamientos de cada una de las dos áreas de reparto (AR-1 y AR-2) un doble coeficiente: coeficiente de uso y coeficiente de sector. Los coeficientes de sector fueron adoptados por el PGOU-91 al entender que no se oponían a los criterios establecidos por la Ley de Reforma 8/1990, y en cumplimiento del art. 31.1.2º del Reglamento de Planeamiento entonces vigente, entendiéndose por ello que el Plan General se adaptó a la citada Ley.

Todos los sectores del AR-2 tienen un coeficiente de sector de 0,50, excepto los sectores 109, 110 y 111, que se les asigna 0,75. En la memoria del PGOU-91 se indica: *“En segunda etapa se aplica el 0,75 a aquellos sectores industriales que se encuentran entre zonas urbanizadas y además se van a ver beneficiados por la realización del Distribuidor Regional Oriental, manteniéndose el 0,5 para los restantes”*.

Esto implica que para equilibrar el aprovechamiento de estos sectores al del área de reparto se necesita un 33% más de sistemas generales adscritos que para el resto de sectores. La inclusión de mayor superficie de sistemas generales externos implica, necesariamente, una mayor densidad edificatoria en el sector, ya que éste debe asumir el aprovechamiento de dichos sistemas. Pero en

los suelos industriales un incremento de la densidad edificatoria no es viable económicamente dado que las edificaciones industriales requieren materializarse en planta baja fundamentalmente.

Los sectores 109, 110 y 111 además se encuentran condicionados por distintas afecciones (carreteras, vías pecuarias, arroyo Bañuelos, Base Aérea de Torrejón), esto reduce la superficie lucrativa disponible en los sectores, lo que agrava la situación anteriormente expuesta.

La tabla siguiente ilustra con un ejemplo la problemática expuesta:

CUADRO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTO PARA PROPIETARIOS DEL AR-2		
	PROPIETARIOS SECTORES 109, 110 Y 111	PROPIETARIOS RESTO DE SECTORES DEL AR-2*
SEGÚN PGOU-91		
SUELO	10.000 m ² s	10.000 m ² s
Au REPARTO	0,1189	0,1189
APROVECHAMIENTO	1.189 UAS	1.189 UAS
COEFICIENTE USO	0,50	0,50
COEFICIENTE SECTOR	0,75	0,50
EDIFICABILIDAD USO INDUSTRIA EXENTA	3.171 m ² c uso industrial exento	4.756 m ² c uso industrial exento
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (90%)	2.854 m ² c uso industrial exento	4.280 m²c uso industrial exento

***Nota:** excepto el sector 112 al que también se le asigna un coeficiente de sector de 0,75 y que fue desarrollado entre 1997-1999 en simultaneidad con el S-46 colindante.

Como puede observarse los propietarios de sectores con un coeficiente de sector (o de localización) de 0,75 **perciben suelo finalista con un 33% menos de edificabilidad, que aquellos con un coeficiente de 0,5.**

5. CONTEXTO URBANÍSTICO EN EL QUE SE REDACTA LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

5.1 LA MODIFICACIÓN EN EL CONTEXTO DE LA LSCM 9/2001

De acuerdo con lo recogido en el artº 68.1 de la LSCM 9/2001, se entenderá por revisión de un Plan General, la adopción de nuevos criterios que afecten a la totalidad del suelo del término municipal. Por otro lado, el artº 68.2 establece que el Plan General se revisará en los plazos que en él se dispongan y cuando se produzcan los supuestos y las circunstancias que el mismo defina, así como siempre que se pretenda introducir en él alteraciones de los elementos de la ordenación estructurante que supongan modificación del modelo territorial adoptado.

Las alteraciones que la Modificación Puntual pretende introducir **no suponen una modificación del modelo territorial establecido en el PGOU-91**, como se justifica en el epígrafe 3.1.6.1 de la memoria urbanística, **ni se encuentra en los supuestos definidos por el propio Plan**, lo que también se justifica en dicha memoria.

La presente modificación no altera ni la clasificación del suelo ni el uso previsto por el PGOU-91 para los ámbitos descritos. Tampoco aumenta la edificabilidad prevista para

los tres sectores. Se trata de una adaptación de los mismos a los criterios establecidos en la LSCM 9/2001 en cuanto al cálculo del aprovechamiento (artº 39), así como la adscripción de las redes externas correspondientes (artº 85).

Nos encontramos por tanto en un supuesto contemplado como modificación puntual del Plan General.

El artº 67.1 de la LSCM 9/2001, señala que cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística, debe ser establecida mediante la misma clase del plan alterado y siguiendo el mismo procedimiento seguido para su aprobación.

De acuerdo al artº 69.2, las modificaciones puntuales de Plan General pueden variar la clase y categoría de suelo. **En este caso no se modifica la clase de suelo, pero sí la categoría del SGVE-F (red general) que pasa de urbanizable no sectorizado a urbanizable sectorizado. Para el resto de ámbitos incluidos (sectores y sistemas generales) se mantiene tanto su clase como su categoría,** produciéndose el cambio de adscripción de área de reparto en el SGVE-G y en la parte pendiente del SGVE-C, por encontrarse finalizado el desarrollo del AR-1 a la que pertenecen.

La presente modificación afecta a un ámbito de 64 ha, cifra muy inferior al 10% del término municipal, con una superficie de 8.791,14 ha, por lo que no requiere de la formulación de un Avance de Planeamiento según lo estipulado en el artº 56.2 de la LSCM 9/2001.

No se disminuyen zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artº 36. En zonas industriales la ratio actual es cero. Por otro lado, **las zonas verdes previstas para redes locales se ajustarán a lo establecido en el artº 36, pero deberán determinarse en el Plan Parcial de desarrollo atendiendo al destino final de los usos pormenorizados que se planteen.**

5.2 LA MODIFICACIÓN EN EL CONTEXTO DEL TRLSRU 7/2015

De acuerdo con los tipos de actuaciones de transformación urbanística, establecidos por el artº 7 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 (TRLRUR), la Modificación Puntual plantea una modificación de las condiciones exigibles a tres sectores (109, 110 y 111), cuyo posterior desarrollo a través del correspondiente Plan Parcial constituirá una actuación de nueva urbanización.

Los propietarios de suelo tendrán los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística que se establecen en el artº 18.1 del TRLRUR.

La presente modificación por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, no suponen un incremento superior al 20% de la población ni un incremento del 20% del suelo urbanizado del municipio. El suelo urbanizado del municipio se cifra en aproximadamente 3.600 ha. y la presente modificación afecta exclusivamente a 64 ha.

5.3 LA MODIFICACIÓN EN EL CONTEXTO DEL PGOU-91

De acuerdo a lo establecido en el artº 1.2.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU, si las circunstancias lo exigen, se podrá modificar cualquier elemento del Plan. El alcance de la modificación debe ser coherente con lo previsto en el Reglamento de Planeamiento (R.D. 2159/1978) para estos casos en los números 3 y 4 del artº 154. La coherencia deberá justificarse expresamente.

El citado artº 154 del R.D. 2159/1978 establece que:

“3. Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General”.

La presente modificación no se encuentra en ninguno de los supuestos previstos para requerir de una Revisión del Plan. Por otro lado en el epígrafe 3.1.6.1 del documento urbanístico se justifica que **la modificación puntual no modifica el modelo territorial del PGOU, sino que da continuidad a sus previsiones.**

6. ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La Modificación Puntual se circunscribe a los siguientes ámbitos:

- Sector 109
- Sector 110
- Sector 111
- Sistema general SGVE-F “Isla de los García” (179.835 m² pendientes)
- Sistema general SGVE-G (24.592 m²)
- Sistema general SGVE-C (8.309 m² pendientes)

La delimitación del ámbito de la Modificación Puntual se muestra en la imagen siguiente (para mayor detalle consultar el Plano de información 03 incluido en el Anexo cartográfico):

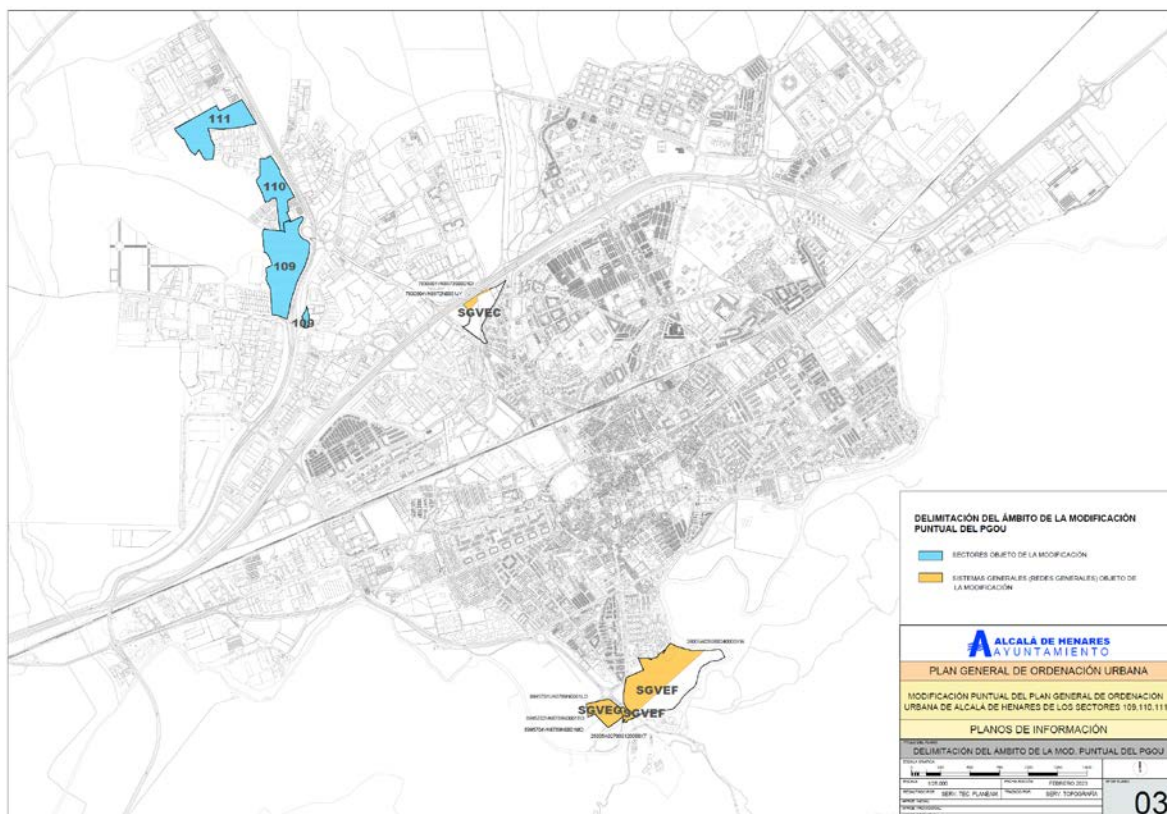


Figura 1. Ámbito de la Modificación Puntual. Fuente: Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Los motivos que justifican el ámbito de la modificación se desarrollan a continuación:

El ámbito de actuación de la presente modificación se delimita con el principio de asignar a todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado pendientes de desarrollo y que cuenten con viabilidad para ser desarrollados, la mayor cantidad de sistemas generales pendientes de captar y que cuenten con viabilidad de ser captados.

En suelo urbanizable programado (sectorizado) y urbanizable no programado (no sectorizado) los siguientes sectores aún no han sido desarrollados, o se encuentran pendientes de finalizar su gestión:

SECTOR	CLASIFICACIÓN	ÁREA DE REPARTO	USO GLOBAL
105	SUS	AR2	MIXTO
109	SUS	AR2	INDUSTRIAL
110	SUS	AR2	INDUSTRIAL
111	SUS	AR2	INDUSTRIAL
108-UE2	SUS	AR2	INDUSTRIAL
31B	SUNS	Media ponderada AR1-AR2	INDUSTRIAL
118	SUNS	Media ponderada AR1-AR2	ESPECIAL (Ampliación Universidad)

Como se justifica a continuación, **el ámbito de actuación de la Modificación Puntual se corresponde con los siguientes sectores:**

- Sector 109
- Sector 110
- Sector 111

Aparte de estos tres sectores, en el AR-2 sólo quedan pendientes de desarrollar el S-105 y la UE-2 del sector 108, que no se incluyen en la presente modificación por los siguientes motivos:

- El **Sector 105** se encuentra ubicado en el extremo suroeste del término municipal. Presenta afecciones por vías pecuarias, río Torote, línea de FFCC, carreteras M-100 y M-300 y líneas de alta tensión. A su vez es un sector discontinuo dividido por la M-300 y funcionalmente dividido a su vez por el río Torote:



Figura 2. Delimitación del S-105 y afecciones presentes. Fuente: Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Las afecciones citadas limitan la disponibilidad de suelo lucrativo donde materializar el aprovechamiento asignado por el PGOU. Además la atomización del sector obliga a la obtención de tres accesos independientes desde las carreteras autonómicas.

La existencia en la parcela de 4 líneas de alta tensión supone una importante carga de urbanización adicional para costear su hipotético soterramiento.

Por último, el PGOU prevé un uso global mixto compuesto por los usos globales industrial, terciario y especial (deportivo). El uso industrial sólo podrá materializarse al sur de la M-300, y al oeste del río Torote solo se admite el uso deportivo.

Todo lo anterior ha supuesto, como el paso de los años ha demostrado, la inviabilidad técnica y económica del Sector 105. En este sentido el Avance del Revisión del PGOU, recientemente

sometido a exposición pública contempla su desclasificación como suelo urbanizable programado para pasar a ser suelo no urbanizable.

- El **Sector 108** de uso industrial cuenta con planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) aprobado que dividía el sector en dos unidades de ejecución. La UE-1 ha sido totalmente desarrollada, y parte de ella fue objeto posteriormente de la creación de la UE-26 del PGOU que transformó el suelo industrial en residencial, por su proximidad al desarrollo residencial de la UE-20 y al Colegio San Gabriel implantado allí hace más de 50 años.

La UE-2 carece de proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación aprobados, si bien cuenta con excesos de aprovechamiento para captación de sistemas generales. Sin embargo, esta Unidad de Ejecución (de uso industrial), actualmente no cuenta con previsión de ser desarrollada ante la propuesta que hace el Avance del PGOU de su transformación a suelo residencial dada las características de su ubicación.

Por tanto, el futuro desarrollo de la UE-2 del S-108, pasa por una revisión del uso global asignado atendiendo a las características de su entorno y a la evolución de dicha zona a lo largo de los últimos 30 años, ya sea a través de la Revisión del Plan General o a través de una nueva modificación puntual del PGOU-91. En cualquier caso, ambos instrumentos tendrán capacidad de asignar las redes externas que se precisen atendiendo a los usos e intensidades que se prevean.



Figura 3. Delimitación de la UE-2 del S-108. Fuente: Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Los sectores de suelo urbanizable no sectorizado pendientes (**S-31B y S-118**), por su categoría de suelo, no forman parte del AR-2. Tal y como están previstos actualmente estos sectores son deficitarios respecto al aprovechamiento de reparto, por lo que no tienen capacidad de absorber redes generales externas.

Dada su clase y categoría, para el desarrollo de los mismos se requiere la tramitación de un Plan de Sectorización, siendo éste un instrumento de planeamiento general. Por tanto, serán los planes de sectorización que, en el futuro, desarrollen ambos sectores los que determinen qué redes generales externas deben, en su caso, adscribirse.

Por otro lado, los sistemas generales (redes generales conforme la LSCM 9/2001) pendientes de captación son los siguientes:

SSGG	SUPERFICIE PENDIENTE (m ²)	DENOMINACIÓN	CLASIFICACIÓN	ÁREA DE REPARTO
SGVI-P	30.540	Anillo col. lazo norte	SUS	AR2
SGVE-C	8.309	Pasillo Verde Camarmilla	SUS	AR1
SGVE-D	22.423	Maristas	SUS	AR2
SGVE-F	179.835	Isla de los García	SUNS	Media ponderada AR1-AR2
SGVE-G	46.187	Espacios Libres	SUS	AR1
SGVE-J	73.735	Isla de las Armas	SUS	AR2

Por los motivos que se desarrollan a continuación, **el ámbito de la Modificación Puntual incluye los siguientes sistemas generales:**

- **Sistema general SGVE-F “Isla de los García”: captación de los 179.835 m² pendientes**
- **Sistema general SGVE-G: captación de 24.592 m²**
- **Sistema general SGVE-C: captación de los 8.309 m² pendientes**

El **SGVE-F “Isla de los García”** estaba originalmente adscrito al sector 104 de suelo urbanizable no programado, sin embargo, la gran extensión de este sistema (31 ha) hacía que, para el desarrollo del citado sector de uso global terciario, hiciese falta una alta densidad edificatoria. Dicho modelo es viable con edificios de oficinas en altura, pero ese no es un producto inmobiliario demandado en Alcalá de Henares, menos aún en la ubicación del sector 104. Por dicho motivo en lugar del 100% previsto sólo se captó el 40%. Queda por tanto pendiente la captación del 60% restante.

Como ya se ha explicado este sistema general está adscrito a suelo urbanizable no sectorizado, del que solo quedan dos sectores pendientes, S-31B y S-118, ambos deficitarios en aprovechamiento y sin previsión de desarrollo real. Por lo que la posibilidad de captar este suelo a través de equidistribución externa de áreas de reparto es remota, cuando no inviable.

La “Isla de los García” es un espacio de un alto valor ambiental, ubicado en el entorno inmediato del río Henares y en contacto con un barrio residencial de muy alta densidad (Polígono 43) y con infradotación de redes públicas locales.

La captación de estos terrenos es prioritaria para el Ayuntamiento con el objetivo de **terminar de configurar el corredor ecofluvial del río Henares**. Los propietarios de los terrenos han mostrado siempre disposición a colaborar con el Ayuntamiento para su captación.



Figura 4. En color rojo la parte del SGVE-F "Isla de los García" pendiente de captar. Fuente: Ayuntamiento de Alcalá de Henares.



Figura 5. Panorámica de la parte del SGVE-F "Isla de los García". Fuente: elaboración propia.

El **SGVE-G** está pendiente de captar en su totalidad con destino a zonas verdes, y está adscrito al AR-1 (completamente ejecutada). Se encuentra dividido en tres parcelas. Los propietarios de dos de ellas han manifestado su interés en integrarse en algún desarrollo urbanístico. Sin embargo, la parcela de mayor superficie (21.595 m² de los 46.187 m² totales) es propiedad en proindiviso de la ONG BETEL y allí desarrolla parte de su actividad.

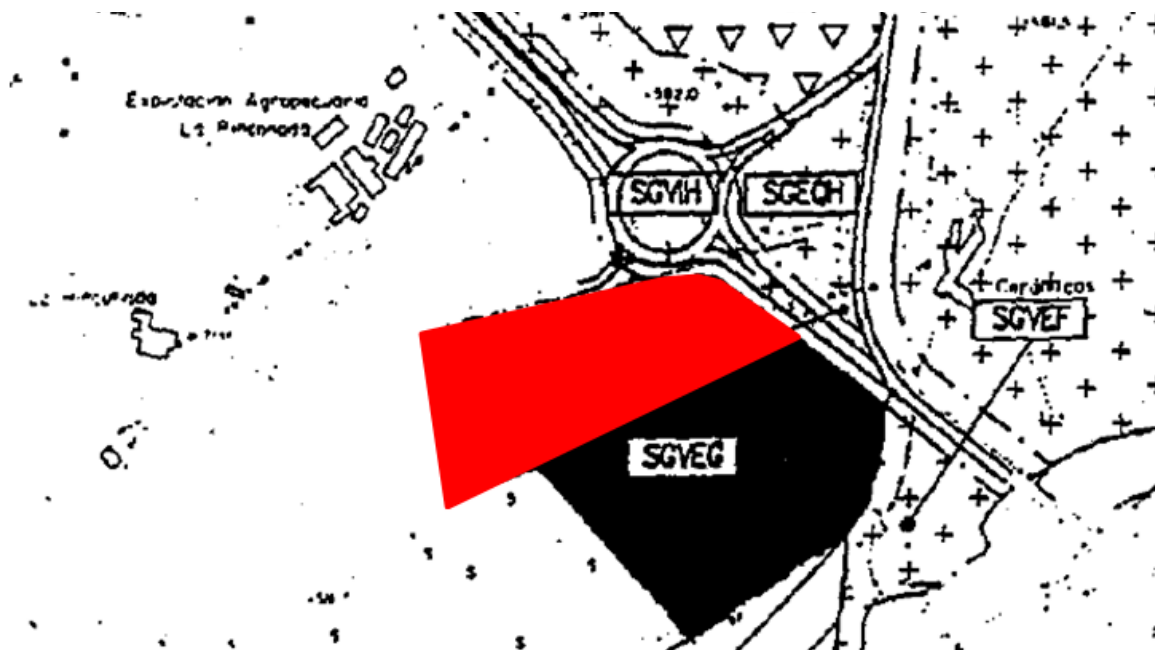


Figura 6. En color rojo la parte del SGVE-G pendiente de captar. Fuente: Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Por tanto, del SGVE-G se propone la captación de las dos parcelas viables y disponibles, que corresponden con las siguientes referencias catastrales:

- 8995701VK6789N0001LO: superficie 11.073 m²
- 8995702VK6789N0001TO: superficie 13.519 m²

Del **SGVE-C**, destinado a zonas verdes, sólo quedan por captar 8.309 m² de los 59.300 m² totales que tiene el ámbito. Se trata de una pequeña zona cercana a la autovía A-2 y su uso previsto es el de zonas verdes. Se propone la captación de la superficie restante para completar el SSGG.

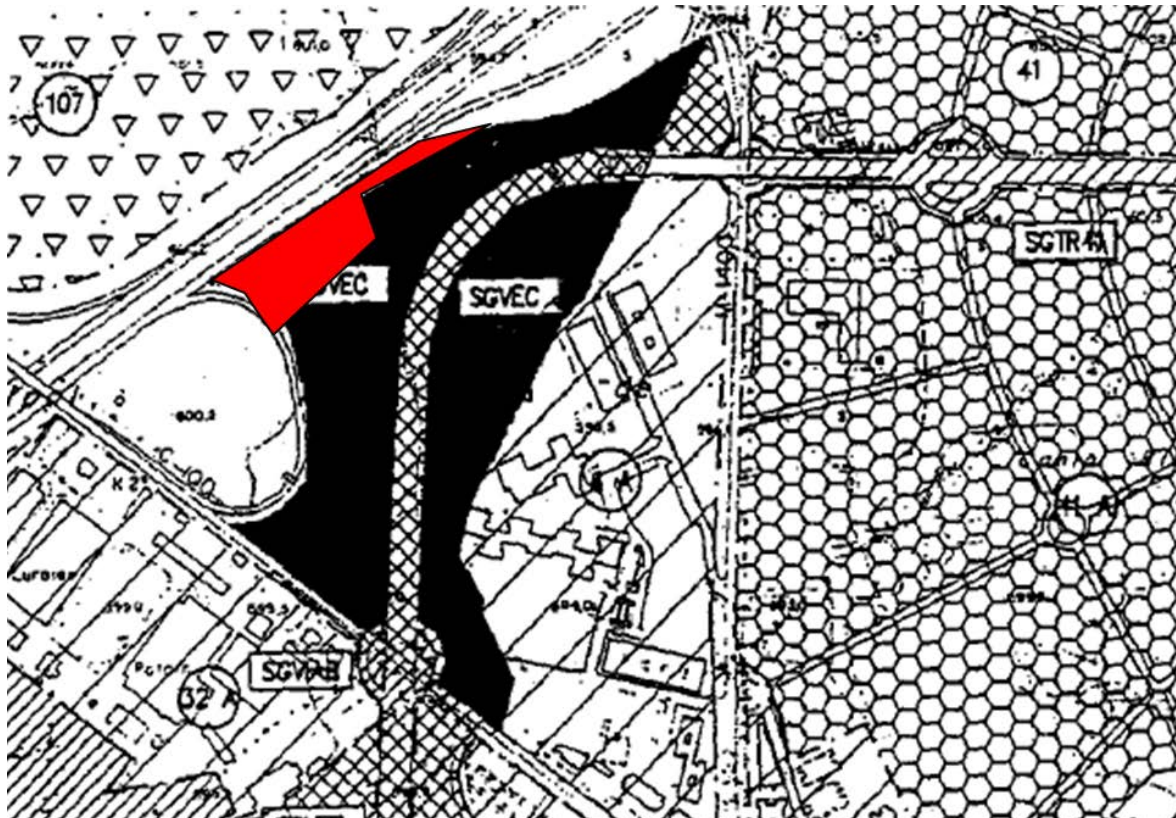


Figura 7. En color rojo la parte del SGVE-C pendiente de captar. Fuente: Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

La parte pendiente de captar del SGVE-C se corresponde con las siguientes referencias catastrales:

- 7830801VK6873S0001DI: superficie 1.395 m²
- 7830804VK6872N0001JY: superficie 6.914 m²

Aparte de estos tres sistemas generales para completar el proceso de captación de redes previsto en el PGOU-91 solo quedan pendientes el SGVI-P, y parte del SGVE-D y SGVE-J, **que no se incluyen en la presente modificación por los siguientes motivos:**

- El **SGVI-P** denominado Anillo colector lazo norte, es un viario que cierra por el norte la UE-2 del sector 108 (pendiente de desarrollo) y, por el sur, el sector 31B (también pendiente de desarrollo). El Plan Parcial del sector 108 si bien no lo adscribe, sí refiere su captación a

través de los excesos de aprovechamiento de la UE-2. Por tanto, se considera procedente su captación con el desarrollo de la UE-2 del sector 108.

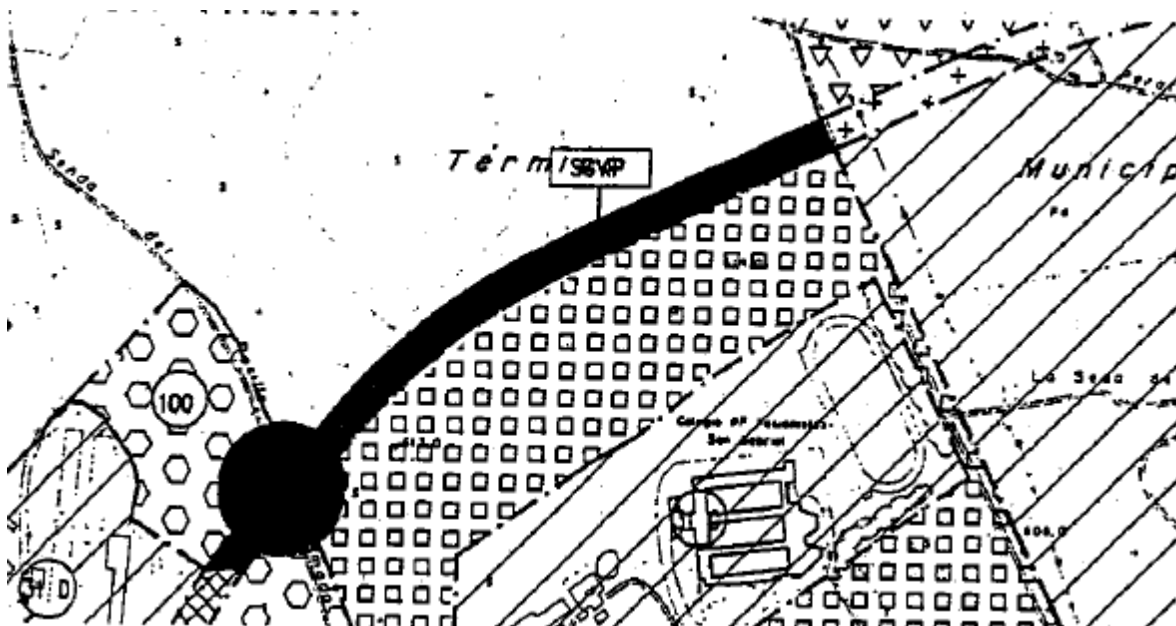


Figura 8. Delimitación del SGVI-P pendiente de captar. Fuente: Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

- Del **SGVE-D**, destinado a zonas verdes, quedan por captar 22.423 m² de los 70.500 m² totales. Sin embargo, esta superficie pendiente pertenece al Centro Universitario Cardenal Cisneros, equipamiento privado de uso educativo que ha tenido un notable crecimiento en los últimos años. Por estos motivos la captación de este suelo nunca ha sido un objetivo municipal, hasta el punto de que el Avance de la Revisión del Plan General califica dichos terrenos como equipamiento privado.

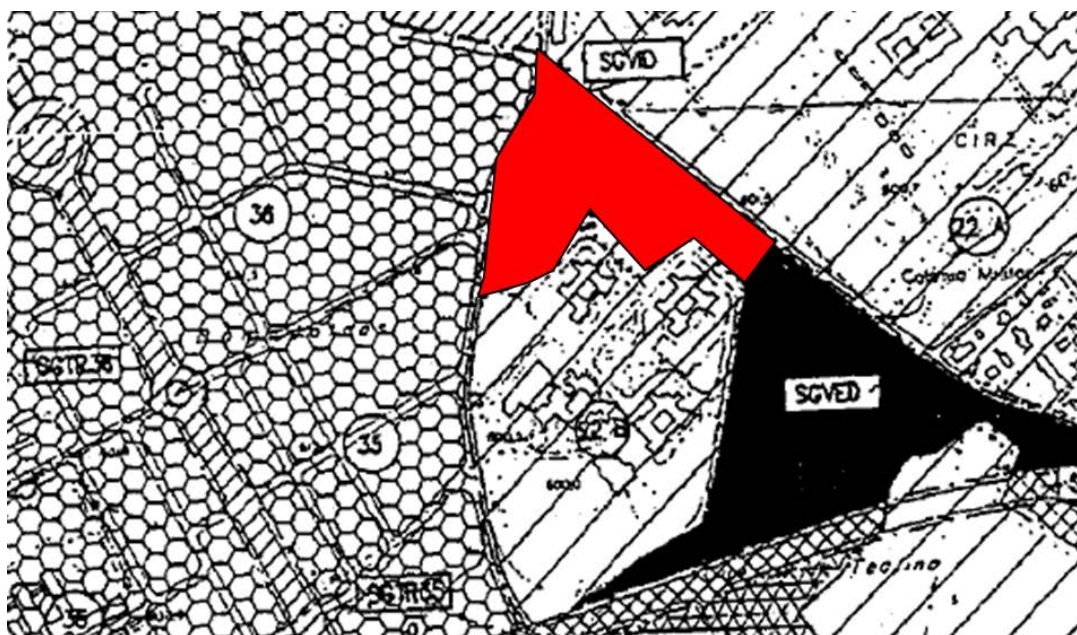


Figura 9. En color rojo la parte del SGVE-D pendiente de captar. Fuente: Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

La posible demanda de zona verde en el entorno que hubiera previsto como necesaria el PGOU-91, podrá ser resuelta cuando se aborde la necesaria regeneración urbana del terreno correspondiente al Cuartel Primo de Rivera (hoy en día prácticamente en desuso), que linda por el noreste, y que deberá abordarse en su momento.

- Del **SGVE-J** queda pendiente de captar 73.735 m² de los 131.000 m² totales destinados a zonas verdes y adscritos al AR-2. La zona pendiente de captar se conoce como "Isla de las Armas". En la actualidad dichos terrenos, que incluyen una casa-molino catalogada por el PGOU-91 dentro de los bienes protegidos, están explotados por sus propietarios como actividad hostelera. Dicha actividad ha permitido la conservación, rehabilitación y puesta en valor del molino, a diferencia de los otros tres molinos (Isla de los García, Isla del Colegio e Isla de la Esgaravita) que se encuentran en ruinas, entre otros motivos por el dilatado proceso de captación a través del PGOU.

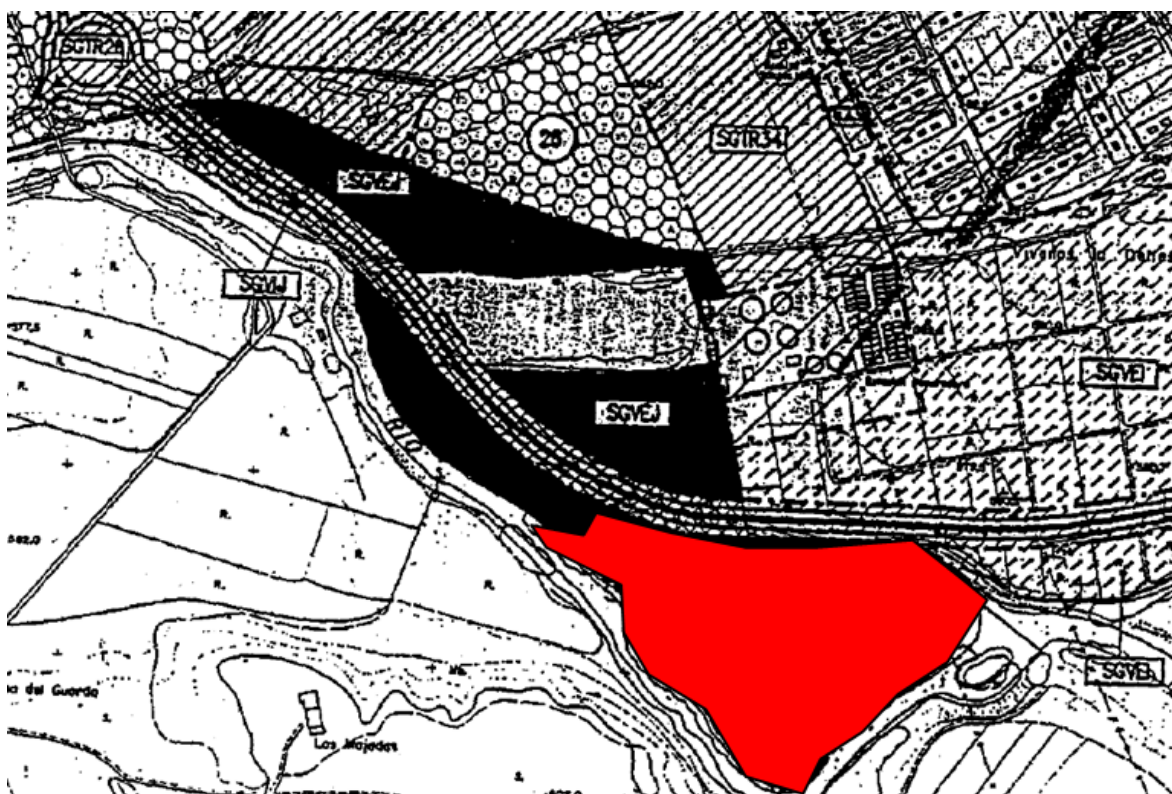


Figura 10. En color rojo la parte del SGVE-J pendiente de captar. Fuente: Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Por otro lado, la carretera M-300 supone una barrera casi insalvable entre la ciudad y la Isla de las Armas, por lo que no existe interés del Ayuntamiento en generar allí una zona verde que no podrá dar un servicio eficaz a los barrios cercanos que, por otro lado, cuentan con la importante zona verde denominada SGVE-I que se encuentra completamente urbanizada.

Por este motivo el Avance de la Revisión del Plan General, califica dichos terrenos como terciarios, reconociendo el uso hostelero (destinado fundamentalmente a salones de bodas) que actualmente tiene.

7. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA (Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental), de la Ley 4/2014, establece lo siguiente:

- 1. En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, se aplicará la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos previstos en esta disposición, y lo dispuesto en el Título IV, los artículos 49, 50 y 72, la disposición adicional séptima y el Anexo Quinto, de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.*
- 2. La tramitación y resolución del procedimiento de evaluación ambiental estratégica, así como las funciones que la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, atribuye al órgano sustantivo, corresponderán a la Consejería competente en materia de medio ambiente, salvo las consultas previstas en el artículo 22 de la misma Ley, que corresponderán al promotor.*

La determinación de la sujeción al procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada se hará conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, en los mismos casos y con los mismos requisitos.

La evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento previstos en el artículo 34 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se realizará de acuerdo con las siguientes reglas:

- Los Planes Generales, los Planes de Sectorización y el resto de instrumentos de planeamiento a los que sea de aplicación el artículo 6, apartado 1 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se someterán a evaluación ambiental estratégica ordinaria.*
- Las **modificaciones menores de planeamiento general** y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los instrumentos de planeamiento que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, **se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada**, conforme a lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la misma Ley.*

Por consiguiente y en virtud del alcance de la presente Modificación Puntual, de escasa entidad y de alcance reducido y local – un ámbito de 65 ha que representa, aproximadamente, el 0,73% de la superficie municipal (8.791,14 ha) –, debe considerarse como modificación menor de planeamiento general y, por tanto, sometida a la tramitación ambiental prevista en los artículos 29 a 32 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En cumplimiento de esta normativa, la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, debe ir acompañada de la documentación que sea sometida a aprobación inicial (que

tendrá la consideración de borrador del plan y deberá cumplir los requisitos y trámites de dicho borrador) y de un documento ambiental estratégico.

La Consejería con competencias en materia de medio ambiente, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que el instrumento de planeamiento debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque pueda tener efectos significativos sobre el medio ambiente o bien, que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el propio informe ambiental estratégico.

Por tanto, se considera que un procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada aporta todas las garantías para evaluar los potenciales efectos ambientales de la presente Modificación Puntual.

8. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

8.1 ALTERNATIVA “CERO”: NO INTERVENCIÓN

La alternativa “cero” o de no intervención consiste en no acometer ninguna modificación del planeamiento. Como ya se ha explicado los sectores 109, 110 y 111 cuentan con exceso de aprovechamiento en relación a su área de reparto. El exceso de aprovechamiento se cifra en aproximadamente el 50% del aprovechamiento del sector. Dichos excesos están previstos por el PGOU para compensar a los propietarios de sistemas generales incluidos en el AR-2. Como también se ha detallado anteriormente y se explica en la memoria urbanística, a día de hoy, no existen sistemas generales pendientes de captar del AR-2 suficientes para compensar el exceso de aprovechamiento de dichos sectores.

La LSCM 9/2001 no contempla esta situación dado que, de acuerdo con el artº 85, a los sectores con exceso de aprovechamiento deben incorporarse las redes generales externas que sean necesarias para satisfacer la igualdad entre el aprovechamiento unitario del sector y el del área de reparto.

Por tanto, **no existe un marco jurídico claro en relación a las parcelas de excesos de aprovechamiento que estos desarrollos generarían en relación con las cargas de urbanización correspondientes o al destino final de las mismas toda vez que no existen propietarios de SSGG a los que compensar.**

Además, los tres sectores cuentan con una viabilidad técnica muy comprometida. Sin poder afirmar rotundamente que impide su desarrollo, sí resulta evidente que lo dificulta enormemente, como demuestra el hecho de que no se hayan desarrollado en 30 años, a pesar de la fuerte demanda actual, o la que existió con anterioridad a la crisis inmobiliaria de 2008.

El escenario actual tampoco permite la captación del 60% pendiente del SGVE-F “Isla de los García”. Como se ha explicado, se trata de un sistema general adscrito al suelo urbanizable no programado

y no existe previsión de que los dos únicos sectores así clasificados (S-31B y S-118) vayan a ser desarrollados a corto-medio plazo. A lo que se añade que por sus características difícilmente tendrán capacidad ninguno de los dos de poder incorporar el aprovechamiento correspondiente al SGVE-F.

El hecho de que no se pueda concluir la captación de dicho sistema general supone una importante pérdida de oportunidad de acometer una regeneración y renaturalización completa del corredor ecofluvial que constituye el río Henares a su paso por Alcalá de Henares. De hecho, recientemente ha sido necesario romper la continuidad de un importante proyecto municipal por la falta de disponibilidad de dichos terrenos.

8.2 ALTERNATIVA 1: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

La alternativa 1 constituye el objeto de la presente modificación, esto es, la adscripción de sistemas generales pendientes de captar a los sectores 109, 110 y 111 y la adaptación del cálculo de aprovechamiento de los mismos a la LSCM 9/2001.

Se trata de una modificación con un carácter fundamentalmente administrativo **que incide en el modelo de gestión del PGOU-91 y no en el modelo territorial del mismo.**

A su vez, el sector 110 (S-110) tiene una configuración geométrica muy compleja y una serie de afecciones (detalladas en el Plano de información 05 del anexo cartográfico) que limitan en gran medida la disponibilidad de suelo lucrativo donde poder materializar la edificabilidad. Ante la comprometida viabilidad técnica de dicho sector, que se pormenoriza en el epígrafe 3.1.6.2 de la memoria urbanística, dentro de esta alternativa 1 se han estudiado a su vez cuatro variantes que se describen a continuación.

8.2.1 Variante 1: reclasificación del S-110 como suelo no urbanizable

Ante la falta de viabilidad técnica para el desarrollo del S-110 la primera reflexión debe ser la posibilidad de reclasificarlo como suelo no urbanizable. Sin embargo, su delimitación está constituida por el espacio intersticial generado por el desarrollo de polígonos industriales anteriores al PGOU-91, tratándose de unos terrenos sin valor ambiental ni agrícola. En la memoria del PGOU-91 se justificaba la delimitación, entre otros, de este sector, como una necesidad de completar los espacios intersticiales generados por la creación de polígonos industriales cuyo proceso de desarrollo carecía de una planificación integral.

Desde el punto de vista de la ordenación urbana, el desarrollo de dicho sector se considera muy conveniente porque es necesario para entretejer todos los desarrollos industriales existentes que lo rodean y que funcionan a modo de islas autónomas e inconexas. El desarrollo del sector permitiría articular las conexiones del polígono 45, del subpolígono 44 oeste, subpolígono 44 este y sector 109, y completar el desarrollo industrial a ambos lados de la M-100.



Figura 11. Localización del Sector 110 entre polígonos industriales. Fuente: elaboración propia.

Por tanto, **no se contempla reclasificar el S-110 como suelo no urbanizable.**

8.2.2 Variante 2: recalificación del S-110 como red general pública

Una recalificación del S-110 como red general pública podría solventar la materialización de los derechos de aprovechamiento de sus propietarios en otros sectores y, a su vez, permitir que el ámbito se urbanice con el objetivo de entretejer los cuatro polígonos industriales que lo rodean.

Sin embargo, no existe necesidad de ninguno de los destinos de las redes públicas que justifiquen su calificación. En línea con lo establecido en la LSCM 9/2001, **no se contempla la necesidad de crear una red general verde en un entorno puramente industrial**, y tampoco existe necesidad de reservas de suelo para infraestructuras o equipamientos en dicha localización, toda vez que el Ayuntamiento aún dispone de varias parcelas dotacionales en polígonos industriales provenientes de desarrollos anteriores a la modificación del artº 36 de 2011, donde se eliminan las reservas de redes públicas en sectores industriales.

Por tanto, **tampoco se contempla recalificar el S-110 como red general pública.**

8.2.3 Variante 3: integración del S-110 en el S-109

El sector S-109 no tiene capacidad para absorber los derechos de aprovechamiento de los titulares de su propio suelo, junto con el de los titulares de los SSGG que se le adscriben y añadirle además los derechos de al menos el 50% de los derechos de aprovechamiento que no son materializables

en el S-110. Se considera, por tanto, que **la solución a los problemas de viabilidad técnica del S-110 no podían comprometer la del S-109.**

8.2.4 Variante 4: reducción de la edificabilidad del S-110

La solución a la falta de suelo lucrativo obtenible en el interior del sector capaz de acoger la edificabilidad prevista, pasa por reducir drásticamente la edificabilidad total del sector (-30%). Actualmente aproximadamente el 50% del aprovechamiento previsto en el sector corresponde a sistemas generales externos. Reduciendo de forma importante las redes externas adscritas al sector, con la correspondiente reducción del aprovechamiento del mismo, se consigue que el escaso suelo lucrativo que se obtenga pueda ser destinado a parcelas industriales con edificabilidades netas viables.

8.3 ALTERNATIVA 2: REVISIÓN DEL PGOU

La alternativa 2 supondría remitir la solución de los problemas planteados a la Revisión del Plan General.

El 21 de julio de 2020, el Pleno del Ayuntamiento acordó someter a Información Pública el Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, así como solicitar a los organismos y entidades públicas que determinasen los Servicios Técnicos Municipales, la emisión de informes de carácter sectorial y remitir a la Consejería competente en materia de medio ambiente, el expediente completo del Avance de la Revisión del PGOU.

En dicho Avance se contemplaba la clasificación como suelo urbanizable sectorizado del ámbito de la presente modificación con el mismo uso global industrial y con aprovechamiento similar al que ahora se plantea.

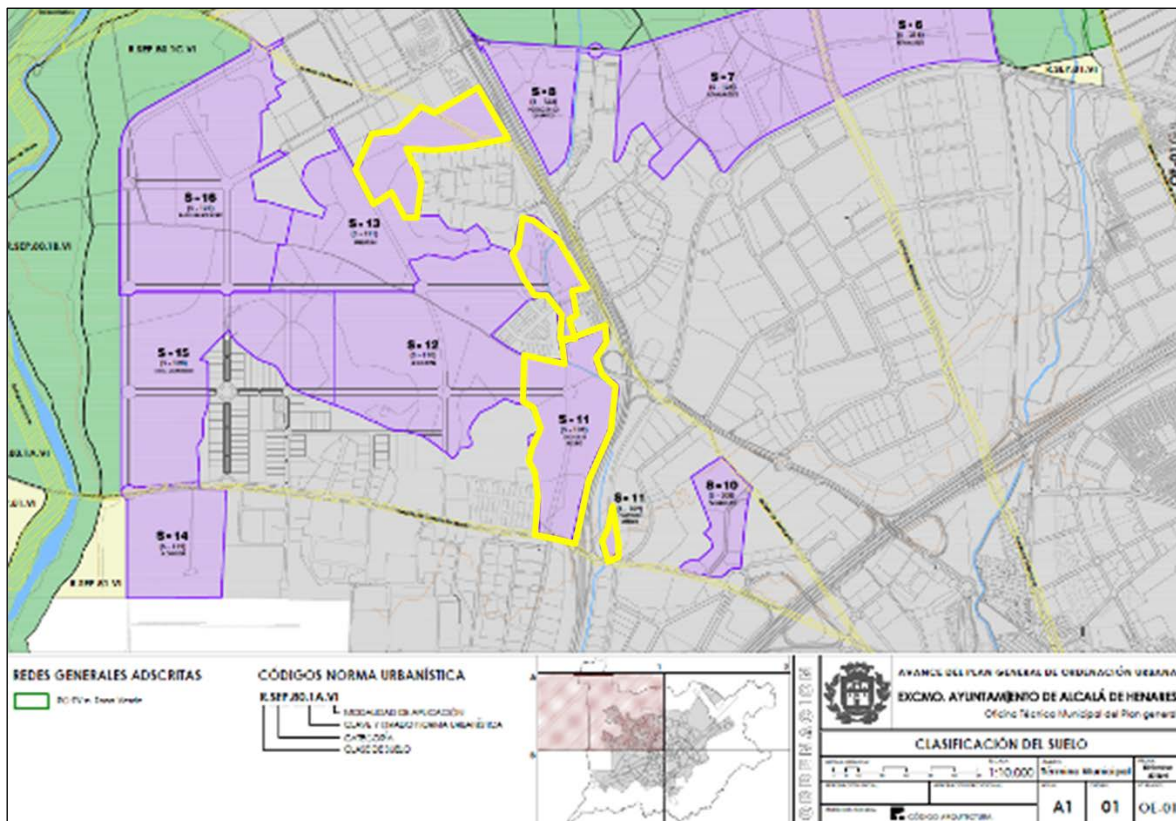


Figura 12. Extracto del Plano de Clasificación de Suelo del Avance. Fuente: Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

En el Avance propuesto se mantiene la actual delimitación del S-109 que pasa a tener la denominación de S-11. El actual S-110 se integra en un sector de mayor dimensión denominado S-12, mientras que el S-111 se integra también en otro mayor denominado S-13.

Esta operación se plantea para resolver sus problemas de viabilidad e integrarlos en una red de sectores más amplia que terminan de colmar el espacio intersticial que se ha formado entre los polígonos industriales existentes. La gran parte de este desarrollo se asienta sobre suelo catalogado como ZEPA-ZEC y calificado por su Plan de Gestión como zona tipo C.

A fecha de redacción de la presente modificación puntual no se ha resuelto la tramitación de la revisión del Plan General.

8.4 ALTERNATIVA SELECCIONADA

La alternativa seleccionada es la alternativa 1, esto es, la modificación puntual del PGOU, con la variante 4 en cuanto al tratamiento del sector S-110.

La conveniencia y oportunidad de acometer una Modificación Puntual del Plan General en lugar de remitir las modificaciones planteadas a la figura de una Revisión del PGOU se justifica en la **necesidad de disponer a corto plazo del suelo industrial que se pretende obtener**, por la

pérdida constante de inversiones, fundamentalmente relacionada con el sector logístico, que se observa en los últimos años, al no disponer la ciudad de suelo adecuado a tales fines.

El dilatado periodo de tiempo que implica una Revisión del Plan General sumado a la incertidumbre generada por las recientes sentencias judiciales en relación con terrenos pertenecientes a la Red Natura 2000, hace que no sea previsible su entrada en vigor a corto plazo.

Por otro lado, **la Modificación Puntual no supone una modificación del modelo territorial del PGOU-91 sino que desarrolla sus previsiones** como se justifica en el epígrafe 13.1, **lo que supone la innecesidad legal de remitirlo a la Revisión del Plan.**

9. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Como se ha avanzado al principio del presente documento, la modificación implica la realización de las operaciones que se pormenorizan a continuación, las cuales quedan reflejadas en las fichas de condiciones particulares de los sectores y sistemas generales:

- a) **Cambio de categoría de suelo** de los 179.835 m² pendientes de captar del SGVE-F "Isla de los García" que pasa de estar adscrito a suelo urbanizable no programado a estar adscrito a suelo urbanizable sectorizado de segunda etapa (AR-2). Adscripción de dicha superficie a los sectores 109, 110 y 111, con el siguiente reparto:
 - o S-109: 76.603 m²
 - o S-110: 8.232 m²
 - o S-111: 95.000 m²
- b) **Cambio de área de reparto** del SGVE-G, que pasa de estar adscrito a suelo urbanizable no programado de primera etapa (AR-1) a estar adscrito a suelo urbanizable sectorizado de segunda etapa (AR-2). Adscripción de 24.592 m² del mismo al sector 109.
- c) **Cambio de área de reparto** de 8.309 m² del SGVE-C (parte pendiente de captar) que pasa de estar adscrito a suelo urbanizable no programado de primera etapa (AR-1) a estar adscrito a suelo urbanizable sectorizado de segunda etapa (AR-2). Adscripción de 8.309 m² del mismo al sector 110.
- d) **Adaptación** de los Sectores 109, 110 y 111 a los criterios de cálculo de aprovechamiento de la LSCM 9/2001.
- e) **Ajuste de la delimitación** de los sectores 109, 110 y 111 a la realidad física y necesidades actuales, sin que ello suponga la incorporación de nuevos propietarios.

La delimitación de los sectores se regulariza según el trazado real de la M-100 y la Colada de Montesinos, y partiendo de la cartografía catastral contrastada con la cartografía municipal.

Por los motivos que se exponen a continuación, el ajuste de la delimitación de los sectores 110 y 111 tiene un mayor alcance que una mera regularización de su perímetro: se incorporan en ambos sectores las zonas verdes ya obtenidas que lindan al norte con cada uno de ellos para proceder a la regularización de su geometría.

Dada la compleja geometría del **sector 110**, se considera necesario incluir en su delimitación la parcela con referencia catastral 6043801VK6854S0001XJ (con una superficie de 6.418 m²), que linda al norte con la delimitación del sector según el PGOU-91. Se trata de una parcela clasificada y calificada por el PGOU como Suelo urbano de dominio público con uso global de espacios libres y clave de aplicación 50 (Espacios libres grado I). Constituye una zona verde que proviene del desarrollo del Polígono 45 Bañuelos, desarrollado en 1978 a través de un estudio de detalle.

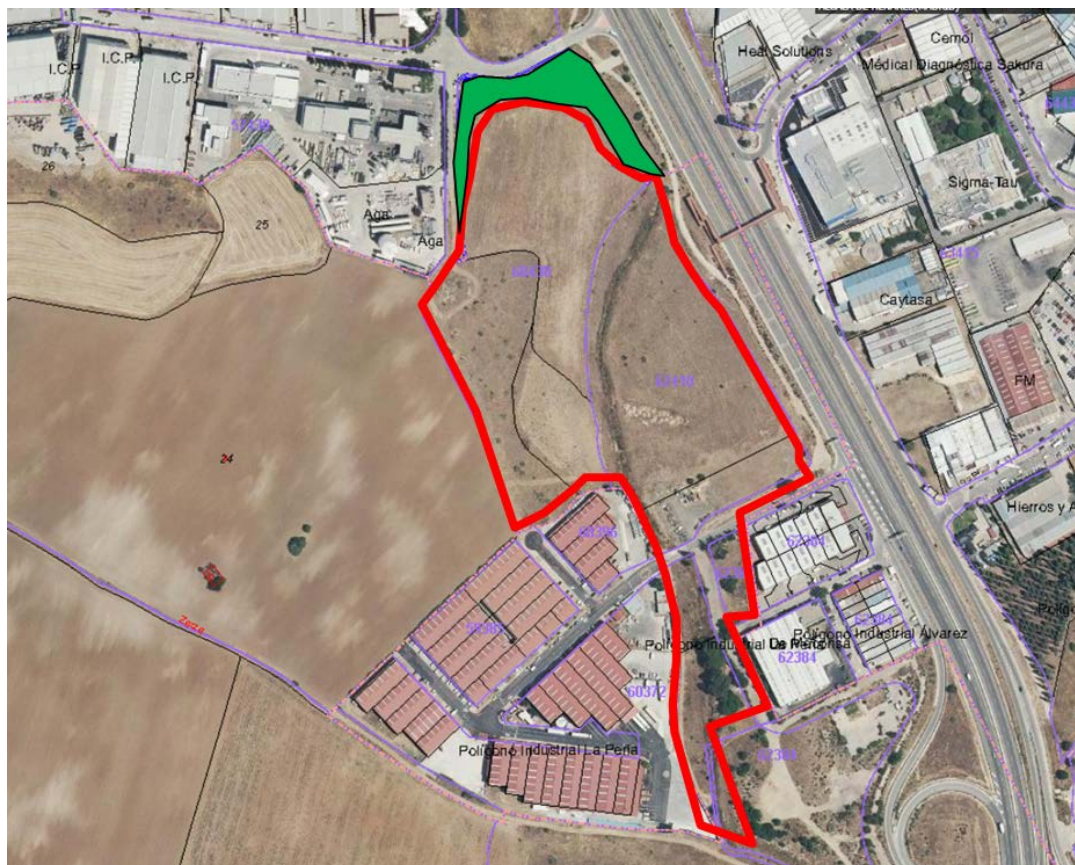


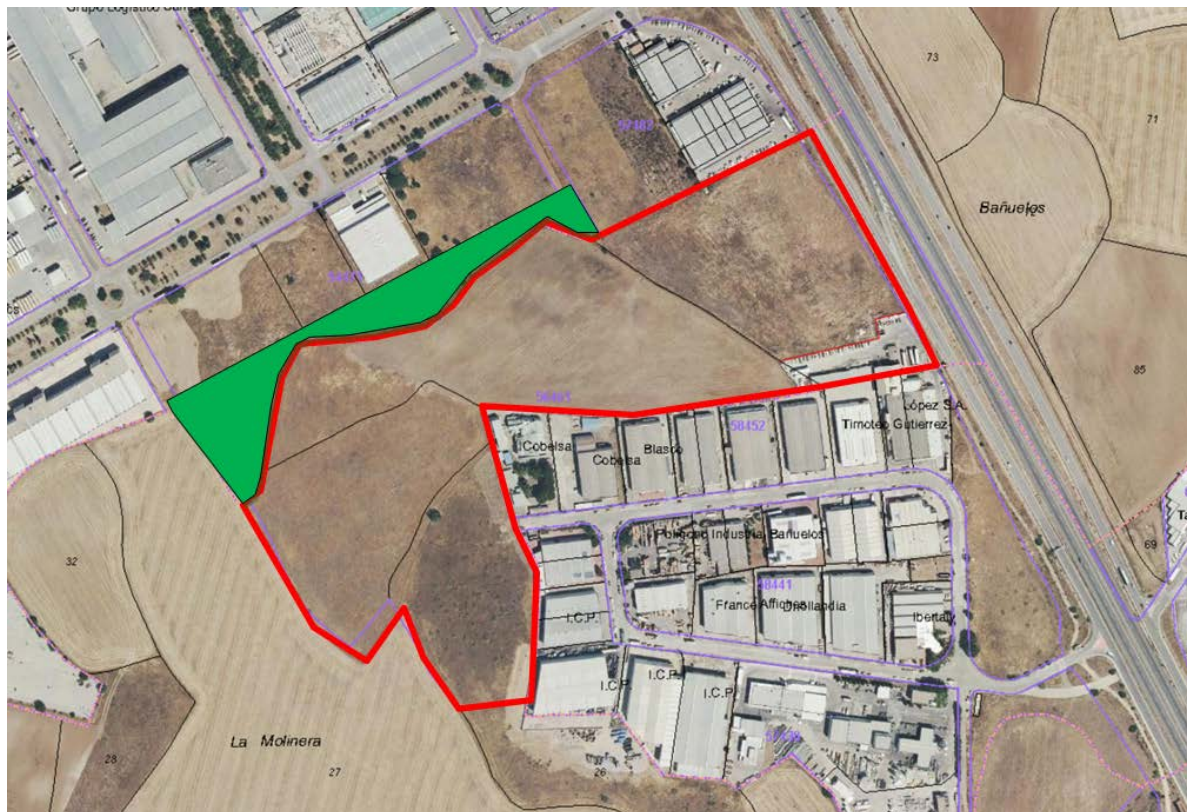
Figura 13. En color rojo la delimitación del S-110 y en color verde la parcela de zona verde que se incorpora.

Fuente: Ayuntamiento de Alcalá de Henares.



Figura 14. Estado actual de la zona verde que se incorpora al S-110. Fuente: Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Del mismo modo, para el **sector 111** se considera necesario incluir en su delimitación parte de la parcela con referencia catastral 5447101VK6854N0001GO (con una superficie de 15.138 m²), que linda al norte con la delimitación del sector según el PGOU-91. Dicha parcela constituye una red local pública de espacios libres obtenida a través del desarrollo del sector 46.



*Figura 15. En color rojo la delimitación del S-111 y en color verde la parcela de zona verde que se incorpora.
Fuente: Ayuntamiento de Alcalá de Henares.*



Figura 16. Estado actual de la zona verde que se incorpora al S-111. Fuente: Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Tanto la zona verde incorporada al S-110 como la incorporada al S-111 no genera derechos de aprovechamiento al tratarse de redes públicas ya obtenidas. Por lo que en ambos casos el cálculo del aprovechamiento del sector deberá realizarse excluyendo dichas superficies al igual que el resto de dominios públicos existentes (cauces, vías pecuarias, caminos públicos, etc.).

El objetivo de incluir dichas zonas verdes en la delimitación de ambos sectores es doble:

- Por un lado, mejorar las condiciones de conexión de los viarios internos de los sectores con las infraestructuras actuales, según las necesidades previstas en la actualidad y de acuerdo a la realidad física ya ejecutada, que difiere en algunas de las previsiones del PGOU-91.
- Por otro lado, para buscar la regularización de la delimitación de los sectores de acuerdo a una geometría racional adecuada a los usos que se prevén implantar. No se considera razonable mantener unas delimitaciones basadas en la estructura de propiedad agraria que no hace sino dificultar un trazado razonable de viarios y parcelas en el interior de los sectores.

La incorporación de ambas zonas verdes tiene una justificación de oportunidad que una administración diligente no puede desaprovechar. Al tratarse de redes locales ya obtenidas su incorporación no tiene repercusión en el aprovechamiento de los sectores, mientras que supone un gran beneficio tanto para la ordenación de los sectores como para las propias zonas verdes. Los futuros desarrollos del S-110 y del S-111 permitirán la reurbanización de las zonas verdes incorporadas, con una delimitación más acorde a su uso y disfrute y permitirá la puesta en valor de un espacio actualmente degradado.

En la ficha de condiciones particulares de ambos sectores se refleja la circunstancia de que dichas parcelas son de dominio público, que no generan derechos de aprovechamiento y de acuerdo a la modificación de la LSCM 9/2001 realizada por la Ley 11/2022 de medidas urgentes, se fija la condición de que **la nueva ordenación de ambos sectores debe mantener como mínimo la misma superficie de zona verde que ahora se incorpora.**

- f) **Adaptación de los viarios internos** previstos por el PGOU-91 para los sectores 109, 110 y 111 a la realidad física y a las necesidades actuales.

El paso de más de 30 años desde la aprobación del PGOU-91 ha producido que algunas de las previsiones del trazado de los viarios en los sectores que hacía el PGOU hayan quedado obsoletas, por falta de funcionalidad o por incompatibilidad con la normativa sectorial actual o con la realizada física ejecutada. Por tanto, de acuerdo con las indicaciones del Servicio de Infraestructuras se propone un nuevo trazado, que tendrá la condición de vinculante en cuanto a las conexiones exteriores del sector, y meramente indicativo en cuanto a su trazado interno.

En relación con el S-111 el PGOU contemplaba una estructura viaria como extensión del sector 46 y comunicación con la M-100 que producía una fragmentación parcelaria característica de las previsiones de los años 90 pero nada adecuada para las necesidades actuales de parcelas de grandes dimensiones. Por otro lado, el acceso a la M-100 resulta conflictivo por su configuración actual y escasamente funcional por la imposibilidad de salida

en dirección Daganzo, obligando a recorrer una gran distancia hasta poder efectuar un cambio de sentido.

El sector 111 tienen una superficie pequeña en relación con el sector 46 colindante, y de acuerdo con la memoria de viabilidad técnica realizada, una capacidad para generar apenas dos parcelas de 70.000 y 50.000 m² aproximadamente. Por ello se propone una estructura viaria como ampliación del sector 46, utilizando para ello dos de las conexiones ya previstas en el PGOU-91. La incorporación de la zona verde ya obtenida y su posterior reordenación permite a su vez optimizar el desarrollo viario del sector.

En relación con el sector 110, se mantienen las conexiones previstas por el PGOU-91 y se adapta el trazado del viario interior con el doble objetivo de desviar su trazado respecto al cauce del arroyo Bañuelos y de evitar una excesiva fragmentación parcelaria.

Por último, en relación con el trazado previsto para el sector 109, se mantienen las conexiones sur y norte previstas en el PGOU-91, y se sustituye la conexión prevista con el polígono 42A (polígono industrial de titularidad privada) por la previsión de conexión con el viario en espera del S-113. A su vez el trazado interno del viario por el sector 109 se adapta por la afección de la línea límite de edificación de la M-100, que en las condiciones que preveía el PGOU-91 harían inviable técnicamente la implantación de la edificabilidad prevista.

De manera secundaria, sin ser el motivo de la modificación ni precisar de una modificación del PGOU, pero por considerarse conveniente actualizar dichas determinaciones, se realizan también las siguientes operaciones:

- g) **Adaptación de las reservas para redes locales** previstas por el PGOU-91 a los estándares vigentes de la LSCM 9/2001.

La modificación puntual plantea la eliminación de las reservas mínimas para redes locales previstas en el PGOU-91, y su adaptación a lo exigido en el artº 36 de la LSCM 9/2001, a excepción de las superficies de dominio público correspondientes a redes locales ya obtenidas, que deben reconfigurarse en el interior del sector, y las que se consideran imprescindibles para el funcionamiento del entorno de los tres sectores afectados, y que quedan reflejadas en las fichas de condiciones particulares de los sectores.

En el **sector 109** se prevé una reserva de red local de infraestructuras al norte de aproximadamente 18.416 m², para la futura mejora del enlace con la M-100.

En el **sector 110** deberá preverse una zona verde de la misma superficie (6.418 m²) que la parcela 6043801VK6854S0001XJ incorporada al sector y que constituye una zona verde en la actualidad.

En el **sector 111** deberá preverse una zona verde de la misma superficie (15.138 m²) que la parte de la parcela 5447101VK6854N0001GO incorporada al sector y que constituye una zona verde en la actualidad.

- h) **Adaptación de las fichas** de los sectores y sistemas generales a la LSCM 9/2001, el TRLSRU 7/2015 y otras normativas sectoriales de aplicación, así como al documento *“Recomendaciones de documentación técnica mínima de los instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en la Comunidad de Madrid”*, elaborado por la Comunidad de Madrid.

Se adaptan las fichas de los sectores a lo previsto en el artº 42 de la LSCM 9/2001, se incorporan las cargas urbanísticas de los mismos según el artº 18.1 del TRLSRU 7/2015 y se completa su contenido según el citado documento de recomendaciones elaborado por la Comunidad de Madrid.

9.1 JUSTIFICACIÓN DE LA CUANTIFICACIÓN DE REDES GENERALES EXTERNAS

Como ya se ha explicado, la presente modificación del PGOU prevé la **captación de 212.736 m² de sistemas generales destinados a zonas verdes**.

DENOMINACIÓN	REF. CATASTRAL	SUPERFICIE (m ²)
SGVE-F	28005A026000240000XW	179.835
SGVE-G	8995701VK6789N0001LO	11.073
SGVE-G	8995702VK6789N0001TO	13.519
SGVE-C	7830801VK6873S0001DI	1.395
SGVE-C	7830804VK6872N0001JY	6.914
TOTAL		212.736

El resto de sistemas generales pendientes, cuya captación no se considera viable ni procedente actualmente por las razones expuestas, suman un total de 117.753 m² y tienen asignado un aprovechamiento de aproximadamente 12.000 uas. Por tanto, tienen capacidad de ser, en su caso, captados a través de los dos desarrollos pendientes tampoco incluidos en la modificación (S-105 y UE-2 del S-108) y que cuentan con excesos de aproximadamente 12.000 uas. **La presente modificación no supone un desequilibrio en el área de reparto 2 prevista en el PGOU-91.**

Como consecuencia de las previsiones de usos pormenorizados que contemplaba el PGOU-91 para los sectores 109, 110 y 111 y del coeficiente de sector asignado, se obtiene la siguiente ratio de redes generales respecto a 100 m² de superficie edificada:

PREVISIÓN DE CAPTACIÓN DE REDES EXTERNAS PARA EL CONJUNTO DE SECTORES 109-110-111 SEGÚN EL PGOU-91 VIGENTE	
Edificabilidad no homogeneizada	222.089 m ² c
Exceso de aprovechamiento	47.721
Superficie de sistemas generales equivalente	472.181 m ² s
Ratio m²s/100 m²c	213

La ratio resultante multiplica por más de 10 la vigente en la LSCM 9/2001 para sectores de suelo no industrial (20 m²s/100 m²c). La ratio actual para sectores industriales es cero.

Si analizamos la previsión de captación de redes del conjunto del Área de Reparto 2 obtendríamos los siguientes resultados:

PREVISIÓN DE CAPTACIÓN DE REDES EXTERNAS PARA EL CONJUNTO DEL AR-2 SEGÚN EL PGOU-91 VIGENTE	
Edificabilidad no homogeneizada	696.167 m ² c
Superficie de sistemas generales previsto	637.129 m ² s
Ratio m²s/100 m²c	92

La ratio resultante es muy superior a la establecida en el artº 36 de la LSCM 9/2001.

De acuerdo con la modificación propuesta se obtendría la siguiente ratio:

PREVISIÓN DE CAPTACIÓN DE REDES EXTERNAS PARA EL CONJUNTO DE SECTORES 109-110-111 SEGÚN LA MODIFICACIÓN PROPUESTA	
Edificabilidad	254.631 m ² c
Superficie de sistemas generales equivalente	212.736 m ² s
Ratio m²s/100 m²c	83

Como puede apreciarse, la ratio es cuatro veces superior a la que establece el artº 36 de la LSCM 9/2001 para sectores no industriales (en industriales es cero).

Con esta reflexión se concluye que, a pesar de reducir la previsión de redes generales a captar para el conjunto de los sectores 109, 110 y 111 (con la consiguiente reducción de la edificabilidad proporcional correspondiente), la ratio sigue siendo muy alta y más cercana a la media del AR-2, y desde luego se corrige la inasumible ratio prevista por el PGOU-91 para los tres sectores (213 m²s/100 m²c) que, como el tiempo ha demostrado, ha lastrado la viabilidad técnica y económica de los mismos.

Los sectores 109, 110 y 111 no tienen viabilidad técnica ni económica para asumir una mayor cantidad de redes generales que las que están propuestas y justificadas en la presente modificación. Incluir mayor cantidad implicaría una edificabilidad neta en las parcelas lucrativas superior a los estándares del mercado y, por tanto, inviables económicamente como se justifica en la memoria de viabilidad económica (ver capítulo 3.2.4.2 de la documentación urbanística).

9.2 JUSTIFICACIÓN DE LA ASIGNACIÓN DE REDES GENERALES EXTERNAS

La presente modificación del PGOU prevé la captación de 212.736 m² de sistemas generales destinados a zonas verdes. En una primera aproximación dicha cantidad se asignaba de manera proporcional a su superficie entre los sectores 109, 110 y 111.

Sometida dicha previsión a un análisis de viabilidad técnica se observa una importante disfunción entre los sectores 110 y 111. Por sus propias características, analizadas en la memoria de viabilidad técnica³ (trazado del viario interior, dominio público interior, afecciones y geometría) la disponibilidad de suelo lucrativo en ambos sectores es muy dispar.

En el sector 110 se alcanza aproximadamente un 59% del ámbito, mientras que en el 111 asciende al 85%. Esto supone una indeseable concentración de edificabilidad en el sector 110 cuyo coeficiente de edificabilidad neto sería de 0,90 m²c/m²s, mientras que en el sector 111 sería excesivamente bajo (0,64 m²c/m²s). En usos industriales los coeficientes de edificabilidad altos comprometen la viabilidad económica de la operación al ser difícilmente materializable la edificabilidad asignada en plantas superiores a la baja.

El PGOU-91 contempla en su clave de ordenanza nº 12 correspondiente con "Industria Exenta", un coeficiente de edificabilidad en parcela neta de 0,75 m²c/m²s. Por tanto, se ha buscado equilibrar la asignación de redes generales entre los sectores 109, 110 y 111 con el objetivo de alcanzar un

³ Ver capítulo 3.2.4.1 *Memoria de viabilidad técnica*, de la memoria urbanística.

coeficiente de edificabilidad neto homogéneo (en las futuras parcelas finalistas de los tres sectores) cercano a la referencia de $0,75 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

Para realizar tal ajuste se ha asignado a los sectores la siguiente proporción de redes generales:

SECTOR	ASIGNACIÓN PROPORCIONAL A LA SUPERFICIE DEL ÁMBITO	ASIGNACIÓN CORREGIDA	SUPERFICIE RR.GG. ADSCRITA (m^2)
109	48%	48%	101.195
110	20%	8%	16.541
111	32%	44%	95.000

La asignación corregida permite obtener en los tres sectores una edificabilidad neta en parcelas industriales en unas horquillas homogéneas y razonables de entre $0,71 - 0,73 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$.

Con esta operación se consigue mejorar la viabilidad técnica de los sectores, que persigue impulsar el desarrollo de tres sectores tras más de 30 años.

9.3 JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE ADAPTACIÓN A LA LSCM 9/2001

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en fecha 5 de julio de 1991, si bien, posteriormente, el Documento Refundido del Plan General, que contenía algunas rectificaciones y modificaciones respecto del aprobado en 1991, fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en fecha 5 de mayo de 1994.

Este planeamiento general vigente establece, en el Suelo Urbanizable Programado (Sectorizado), dos Áreas de Reparto correspondientes al 1º y 2º cuatrienio del programa.

A cada una de estas dos Áreas de Reparto el PGOU-91 asigna, con la denominación de "aprovechamiento tipo", valores expresados en Unidades de Aprovechamiento por m^2 de suelo ($\text{UA m}^2\text{s}$), obtenidos en dicho Plan, conforme al concepto de "aprovechamiento medio" que estableció la Ley del Suelo de 1976, considerando dos tipos de coeficientes de ponderación: uno de usos y otro de sector. Durante la fase de tramitación del Plan entró en vigor la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. Los coeficientes de sector fueron mantenidos por el PGOU-91 al entender que no se oponían a los criterios establecidos por la Ley 8/1990, y en cumplimiento del art. 31.1.2º del Reglamento de Planeamiento, entendiéndose por ello que el Plan General se adaptó a la citada Ley.

Por tanto, el vigente PGOU-91 mantiene, para sus Suelos Urbanizables Programados, la determinación del aprovechamiento con el concepto del "aprovechamiento medio", expresado en UA/m^2 de suelo, fijando los siguientes valores del mismo para las áreas de reparto AR-1 y AR-2, correspondientes respectivamente al 1º y 2º cuatrienios:

- AM AR-1 = $0,1020 \text{ UA}/\text{m}^2\text{s}$.
- AM AR-1 = $0,1189 \text{ UA}/\text{m}^2\text{s}$.

Sin embargo, según la LSCM 9/2001 el aprovechamiento unitario de reparto se expresa en m^2 construidos de uso característico por m^2 de suelo del Área de Reparto, (m^2cuc/m^2s), y deben estar obtenidos exclusivamente en función de coeficientes de ponderación entre usos.

De acuerdo con la Disposición transitoria primera, apartado C) de la LSCM 9/2001, en tanto no se adapte el planeamiento general, el aprovechamiento unitario aplicable al suelo urbanizable no sectorizado será la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes. Por tanto, el aprovechamiento aplicable a los sectores y sistemas generales del suelo urbanizable no programado (no sectorizado) se expresa en dichas unidades en lugar de en UA/ m^2s , como el resto de suelo urbanizable. El SGVE-F está adscrito a suelo urbanizable no programado. Por este motivo ha sido necesario en la memoria informativa homogeneizar todos los cálculos de aprovechamiento a las mismas unidades para poder comparar datos y analizar la situación existente.

9.3.1 Coeficientes de sector

Los coeficientes de sector suponen un elemento distorsionador en los cálculos de aprovechamiento de los sectores. Esta situación se agrava especialmente en el caso de los sectores 109, 110 y 111 (y el 112 ya desarrollado) que tienen un coeficiente de sector de 0,75, frente al resto del área de reparto 2 cuyo coeficiente de sector es 0,50.

El 33% de diferencia entre ambos coeficientes supone que, para la misma edificabilidad, los sectores que tienen mayor coeficiente “generan” un mayor aprovechamiento. Eso dispara el aprovechamiento del sector lo que obliga a asignarle un mayor número de redes generales externas (en el PGOU-91 calculadas como excesos de aprovechamiento). En el caso de los tres sectores objeto de la modificación supone que casi el 50% del aprovechamiento del sector corresponde a redes externas y, como se ha justificado anteriormente, supone una inasumible ratio prevista para los tres sectores de $213 m^2/100 m^2c$, diez veces superior al exigido por el artº 36 de la LSCM 9/2001 para los sectores no industriales (para los industriales es cero). La ratio de 213 que corresponde a los sectores 109, 110 y 111 es más del doble que la que corresponde a su propia área de reparto. Estas condiciones lastran la viabilidad técnica y económica de los tres sectores.

Como se justifica en la memoria de información (epígrafe 1.1.3.3.2), los propietarios de sectores con un coeficiente de sector (o de localización) de 0,75 perciben suelo finalista con un 33% menos de edificabilidad, que aquellos con un coeficiente de 0,5. Esta situación explica, entre otros motivos, por qué estos tres sectores industriales son los únicos que no se han desarrollado en más de 30 años, en unas circunstancias además donde, salvando la gran crisis inmobiliaria entre 2007-2014, existe una fuerte demanda de suelo industrial en Alcalá de Henares.

La adaptación del cálculo de los aprovechamientos de los sectores 109, 110 y 111 a las determinaciones establecidas en la LSCM 9/2001, elimina los citados coeficientes de sector y solventa gran parte del problema, sin que ello suponga un incremento de aprovechamiento.

9.3.2 Redes Locales

El PGOU preveía, dentro de las fichas de condiciones particulares de los sectores, unas reservas de suelo para sistemas interiores (redes locales), según lo establecido en el Reglamento de Planeamiento.

La entrada en vigor de la LSCM 9/2001 establece las reservas de este tipo de redes en su artº 36, que se modifica a través de la Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, para excluir la obligatoriedad de ceder redes locales a los sectores industriales. En su exposición de motivos recoge:

*“la aplicación indiscriminada de la exigencia de cesiones para todo tipo de usos, adolece de un cierto desajuste, puesto que si nadie niega la necesidad de zonas verdes y equipamientos en las zonas residenciales, terciarias de ocio y hasta terciarias de oficinas, **no tienen objeto en aquellas promociones de suelo puramente industrial.***

Por tanto, se contempla la exclusión de la obligación de cesión de suelo para redes locales y generales cuando se desarrolle suelo industrial, como medida incentivadora para mejorar e incrementar la promoción de la actividad económica.”

La disposición transitoria cuarta de la LSCM 9/2001 establece:

*“a) En suelo urbanizable programado serán exigibles las cesiones previstas por esta Ley cuando al momento de su entrada en vigor no se hubiera aprobado inicialmente y sometido a información pública el correspondiente Plan Parcial. **En este caso, el Plan Parcial establecerá las cesiones que fija esta Ley, cualesquiera que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar éste.***

b) En suelo urbanizable no programado serán exigibles las cesiones previstas por esta Ley cuando al momento de su entrada en vigor no se hubiera aprobado inicialmente y sometido a información pública el correspondiente Programa de Actuación Urbanística. En este caso, el Plan de Sectorización establecerá las cesiones que fija esta Ley, sin que en ningún caso puedan minorarse las establecidas por el Plan General”.

La modificación puntual plantea la eliminación de las redes locales previstas en el PGOU-91, y su adaptación a lo exigido en el artº 36 de la LSCM 9/2001, a excepción de las superficies que se consideran imprescindibles para el funcionamiento del entorno de los tres sectores afectados, y que quedan reflejadas en las fichas de condiciones particulares de los sectores.

Esta adaptación, de acuerdo a lo anteriormente expuesto, no requiere la modificación del PGOU, pero conviene adaptar las fichas de condiciones particulares modificadas y justificar el motivo de su reducción.

9.4 JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO UNITARIO DE REPARTO CONFORME A METODOLOGÍA DE LA LSCM 9/2001

Tras la entrada en vigor de la LSCM 9/2001, el Servicio de Planeamiento y Control del Madrid Metropolitano de la D.G. de Urbanismo y Planificación regional de la, entonces denominada, Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, elaboró en marzo de 2004 el documento *"Aprovechamiento unitario que deben adoptar los planes de sectorización en el Municipio de Alcalá de Henares cuyo vigente PGOU de 1991 no ha sido adaptado aun a la Ley autonómica del suelo 9/2001: Cálculo de la media ponderada de los aprovechamientos a que se refiere la disposición transitoria primera, apartado C) de la Ley 9/2001"*, donde se reflejaba el aprovechamiento unitario de reparto del AR-1 y del AR-2.

Estos cálculos de aprovechamiento unitario de las áreas de reparto AR-1 y AR-2 son los que se han utilizado desde 2004 para obtener la media ponderada del aprovechamiento aplicable a los distintos planes de sectorización aprobados desde entonces.

En dicho documento se procedía a aplicar los criterios de cálculo de aprovechamiento de la LSCM 9/2001 a las edificabilidades y coeficientes de ponderación de usos previstos en el PGOU-91, para las dos áreas de reparto.

La presente modificación del PGOU altera las superficies de los sistemas generales adscritos al AR-2, dado que se incorporan 234.331 m², procedentes del AR-1 y de SUNS. **No se modifica la adscripción de los sectores.** Esta modificación de la superficie total del AR-2 supone una leve alteración del coeficiente del aprovechamiento unitario de reparto del AR-2 y, por tanto, del coeficiente del aprovechamiento unitario de reparto de la media del AR-1 y AR-2.

Analizando el valor obtenido para los coeficientes de aprovechamiento unitario según el cálculo del año 2004 efectuado por la Comunidad de Madrid y conforme a la presente modificación (ver desarrollo completo en el capítulo 3.1.6.6 de la memoria urbanística), se obtienen las siguientes conclusiones:

COMPARATIVA Au DE REPARTO			
	SEGÚN PGOU	SEGÚN MP-PGOU	DIFERENCIA
Área de reparto	Au Reparto (m ² ind. exe*/m ² s)	Au Reparto (m ² ind. exe*/m ² s)	%
AR-1	0,503203	0,505282	0,41%
AR-2	0,398382	0,399578	0,30%
MEDIA	0,488736	0,488756	0,0042%

*Nota: industria exenta.

Como se aprecia en la tabla anterior, la diferencia respecto al AR-2 radica en el tercer decimal, mientras que para el SUNS es prácticamente nula. Para poder valorar sus implicaciones, se refleja a continuación la diferencia de aprovechamiento expresado en m² de industria exenta que supondría en cada sector del AR-2 y del SUNS, tanto los pendientes de desarrollar como los ya desarrollados:

ANÁLISIS DE LA REPERCUSIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL COEF DEL Au DE REPARTO DEL AR-2										
					SEGÚN PGOU		SEGÚN MP-PGOU		DIFERENCIA	
ESTADO	CLASIFICACIÓN	AREA REPARTO	SECTOR	SUPERFICIE SECTOR (m²)	Au Reparto (m² ind. exe/m²s)	APROV. (m² ind. exe)	Au Reparto (m² ind. exe/m²s)	APROV. (m² ind. exe)	m² ind. exe	%
PENDIENTE	SUS	AR-2	105	126.030	0,398382	50.208	0,399578	50.359	151	0,30%
PENDIENTE	SUS	AR-2	109	220.480	0,398382	87.835	0,399578	88.099	264	0,30%
PENDIENTE	SUS	AR-2	110	85.200	0,398382	33.942	0,399578	34.044	102	0,30%
PENDIENTE	SUS	AR-2	111	132.680	0,398382	52.857	0,399578	53.016	159	0,30%
DESARROLLADO	SUS	AR-2	30B	83.400	0,398382	33.225	0,399578	33.325	100	0,30%
DESARROLLADO	SUS	AR-2	108	146.106	0,398382	58.206	0,399578	58.381	175	0,30%
DESARROLLADO	SUS	AR-2	112	77.880	0,398382	31.026	0,399578	31.119	93	0,30%
DESARROLLADO	SUS	AR-2	113	333.680	0,398382	132.932	0,399578	133.331	399	0,30%
DESARROLLADO	SUS	AR-2	115B	277.217	0,398382	110.438	0,399578	110.770	332	0,30%
PENDIENTE	SUNS	MEDIA	31-B	263.360	0,488736	128.713	0,488756	128.719	5	0,0042%
PENDIENTE	SUNS	MEDIA	118	2.000.000	0,488736	977.471	0,488756	977.512	41	0,0042%
DESARROLLADO	SUNS	MEDIA	104	163.000	0,488736	79.664	0,488756	79.667	3	0,0042%
DESARROLLADO	SUNS	MEDIA	115-A	444.783	0,488736	217.381	0,488756	217.390	9	0,0042%
DESARROLLADO	SUNS	MEDIA	117	156.800	0,488736	76.634	0,488756	76.637	3	0,0042%

De todo lo anterior se concluye, que **la diferencia entre el valor del Au de reparto del AR-2 calculado conforme a la presente modificación y el empleado hasta la fecha de hoy es despreciable**, por lo que para no alterar las condiciones de reparto del PGOU, se considera que **debe mantenerse** el valor calculado en el documento *"Aprovechamiento unitario que deben adoptar los planes de sectorización en el Municipio de Alcalá de Henares cuyo vigente PGOU de 1991 no ha sido adaptado aun a la Ley autonómica del suelo 9/2001: Cálculo de la media ponderada de los aprovechamientos a que se refiere la disposición transitoria primera, apartado C) de la Ley 9/2001"* de marzo de 2004, dado que estos cálculos de aprovechamiento unitario son los que se han utilizado desde 2004 para obtener la media ponderada del aprovechamiento aplicable a los distintos planes de sectorización aprobados desde entonces.

Por tanto, el valor considerado como Aprovechamiento Unitario de Reparto del AR-2 en la presente modificación puntual del PGOU es:

APROVECHAMIENTO UNITARIO AR-2 = 0,2213 m² TER. EXE./m²s Ó 0,3984 m² IND. EXE/m²s

9.5 JUSTIFICACIÓN DE LA AFECCIÓN A LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO DEL ÁREA DE REPARTO 2

Como se ha justificado anteriormente, la presente Modificación Puntual supone una modificación del procedimiento de cálculo de aprovechamiento de los sectores 109, 110 y 111.

Habida cuenta de que parte de los sectores del AR-2 ya han sido desarrollados y ejecutados conforme las previsiones del PGOU-91, procede la verificación de que la modificación propuesta no suponga un menoscabo en los derechos de aprovechamiento de ninguno de los propietarios incluidos en la misma área de reparto.

Como se ha explicado previamente, el PGOU-91 asignó un coeficiente de sector (o de localización) de 0,75 a los sectores 109, 110 y 111. Al resto de sectores de la misma área de reparto le fue

asignado un coeficiente de 0,50 (excepto al sector 112). Esto supone que los propietarios de los sectores 109, 110 y 111 tienen derecho a una edificabilidad patrimonializable un 33% inferior a la del resto de propietarios del AR-2.

Si hacemos una comparativa considerando una hipótesis de un propietario de una hectárea de suelo en un sector de uso global industrial, con una asignación de aprovechamiento patrimonializable materializada en uso industrial exento, se obtienen los siguientes valores:

CUADRO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTO PARA PROPIETARIOS DEL AR-2			
	PROPIETARIOS RESTO SECTORES DEL AR-2*	PROPIETARIOS SECTORES 109, 110 Y 111	
	SEGÚN PGOU-91	SEGÚN PGOU-91	SEGÚN MP
SUELO	10.000 m ² s	10.000 m ² s	10.000 m ² s
Au REPARTO	0,1189 UAs/m ² s	0,1189 UAs/m ² s	0,398381 m ² c uso industrial exento/m ² s
APROVECHAMIENTO	1.189 UAs	1.189 UAs	3.984 m ² c uso industrial exento
COEFICIENTE USO	0,50	0,50	1**
COEFICIENTE SECTOR	0,50	0,75	-
EDIFICABILIDAD USO INDUSTRIA EXENTA	4.756 m ² c uso industrial exento	3.171 m ² c uso industrial exento	3.984 m ² c uso industrial exento
APROVECHAMIENTO PATRIMONIALIZABLE (90%)	4.280 m²c uso industrial exento	2.854 m ² c uso industrial exento	3.585 m²c uso industrial exento

* Excepto el sector 112 al que también se le asigna un coeficiente de sector de 0,75 y que fue desarrollado entre 1997-1999 en simultaneidad con el S-46 colindante.

** El coeficiente de uso es la unidad porque el aprovechamiento está referido al mismo uso característico.

Como se puede comprobar, **la presente modificación no hace sino compensar un desequilibrio** derivado de la aplicación de los coeficientes de sector que no tiene cabida en nuestro ordenamiento jurídico actual, consiguiendo corregir parcialmente las diferencias de aprovechamiento patrimonializable entre los distintos propietarios de la misma área de reparto.

9.6 CUADRO COMPARATIVO PGOU VIGENTE – PGOU MODIFICADO

CUADRO COMPARATIVO - SECTORES				
ÁMBITO	PARÁMETROS	PGOU VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA	DIFERENCIA
S-109				
	Superficie sin RRGG externas	220.480 m ² s	217.975 m ² s	-1,14%
	Uso Global	Industrial	Industrial	
	Área de Reparto	AR-2	AR-2	
	Au Reparto	0,1189 ua/m ²	0,3984 m ² uc/m ² s	
	Au Sector	0,247 ua/m ²	0,3984 m ² uc/m ² s	
	Superficie dominio público interior	4.930 m ² s	4.930 m ² s	
	Aprovechamiento*	54.459 Uas	125.193 m ² c (uso ind.exe)	
	Edificabilidad**	145.224 m ² c (uso ind.exe.)	125.193 m ² c (uso ind.exe)	-13,79%

CUADRO COMPARATIVO - SECTORES				
ÁMBITO	PARÁMETROS	PGOU VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA	DIFERENCIA
S-109				
	Redes generales externas	242.472 m ² s	101.195 m ² s	-58,27%
	Redes locales (sin viario)	30.870 m ² s	18.304 m ² s	-40,71%
	Usos pormenorizados	Industrial y Terciario	Industrial y Terciario	
S-110				
	Superficie sin RRGG externas	85.200 m ² s	93.715 m ² s	9,99%
	Uso Global	Industrial	Industrial	
	Área de Reparto	AR-2	AR-2	
	Au Reparto	0,1189 ua/m ²	0,3984 m ² uc/m ² s	
	Au Sector	0,247 ua/m ²	0,3984 m ² uc/m ² s	
	Superficie dominio público interior	5.395 m ² s	11.813 m ² s	
	Aprovechamiento*	21.044 Uas	39.220 m ² c (uso ind. exe)	
	Edificabilidad**	56.118 m ² c (uso ind. exe.)	39.220 m ² c (uso ind. exe)	-30,11%
	Redes generales externas	97.187 m ² s	16.541 m ² s	-82,98%
	Redes locales (sin viario)	11.928 m ² s	8.762 m ² s	-26,54%
	Usos pormenorizados	Industrial y Terciario	Industrial y Terciario	
S-111				
	Superficie sin RRGG externas	132.680 m ² s	147.042 m ² s	10,82%
	Uso Global	Industrial	Industrial	
	Área de Reparto	AR-2	AR-2	
	Au Reparto	0,1189 ua/m ²	0,3984 m ² uc/m ² s	
	Au Sector	0,2470 ua/m ²	0,3984 m ² uc/m ² s	
	Superficie dominio público interior	0 m ² s	15.138 m ² s	
	Aprovechamiento*	32.767 Uas	90.399 m ² c (uso ind. exe)	
	Edificabilidad**	87.380 m ² c (uso ind. exe)	90.399 m ² c (uso ind. exe)	3,45%
	Redes generales externas	142.908 m ² s	95.000 m ² s	-33,52%
	Redes locales (sin viario)	18.590 m ² s	15.265 m ² s	-17,89%
	Usos pormenorizados	Industrial y Terciario	Industrial y Terciario	
* Nota: se expresa el aprovechamiento prevista en el PGOU descontando la superficie de dominio público interior al sector y modificando el porcentaje de cesión del 15% al 10% actual, para poder establecer la comparación entre la situación vigente y la propuesta				
** Nota: se expresa la edificabilidad prevista en el PGOU homogeneizada al uso Industrial Exento, para poder establecer la comparación entre la situación vigente y la propuesta				

CUADRO COMPARATIVO - SISTEMAS GENERALES				
AMBITO	PARÁMETROS	PGOU VIGENTE	MODIFICACIÓN PROPUESTA	DIFERENCIA
SGVE-F				
	Uso	Zonas verdes	Zonas verdes	
	Área de Reparto	MEDIA AR-1 Y AR-2	AR-2	
	Au Reparto	0,4887 m ² uc/m ² s	0,3984 m ² uc/m ² s	-18,48%
	Superficie pendiente	0 m ² s	0 m ² s	
	Derechos de aprovechamiento	87.885 m ² uc	71.646 m ² uc	-18,48%
	Edificabilidad*	87.885 m ² c (uso ind. exe.)	71.646 m ² c (uso ind. exe.)	-18,48%
SGVE-G				
	Uso	Zonas verdes	Zonas verdes	
	Área de Reparto	AR-1	AR-2	
	Au Reparto	0,1020 ua/m ²	0,3984 m ² uc/m ² s	
	Superficie pendiente	24.592 m ² s	24.592 m ² s	
	Derechos de aprovechamiento	2.508 uas	9.797 m ² uc	
	Edificabilidad**	10.034 m ² c (uso ind. exe.)	9.797 m ² c (uso ind. exe.)	-2,35%
SGVE-C				
	Uso	Zonas verdes	Zonas verdes	
	Área de Reparto	AR-1	AR-2	
	Au Reparto	0,1020 ua/m ²	0,3984 m ² uc/m ² s	
	Superficie pendiente	0 m ² s	0 m ² s	
	Derechos de aprovechamiento	0 uas	0 m ² uc	
	Edificabilidad**	3.390 m ² c (uso ind. exe.)	3.310 m ² c (uso ind. exe.)	-2,35%
* Nota: se expresa la edificabilidad prevista en el PGOU homogeneizada al uso Industrial Exento, para poder establecer la comparación entre la situación vigente y la propuesta				
** Nota: se expresa la edificabilidad prevista en el PGOU homogeneizada al uso Industrial Exento, y considerando un coeficiente de sector de 0,5 como media del AR-1, para poder establecer la comparación entre la situación vigente y la propuesta				

9.7 RELACIÓN DE DOCUMENTOS MODIFICADOS

La Modificación Puntual afecta a la siguiente documentación del Plan General, que se verá alterada:

FICHA DE CONDICIONES PARTICULARES

FICHAS DE SECTORES DE SUELO URBANO PROGRAMADO

- Ficha de condiciones particulares del Sector 109
- Ficha de condiciones particulares del Sector 110
- Ficha de condiciones particulares del Sector 111

FICHAS DE SISTEMAS GENERALES

- Ficha de condiciones particulares del SGVE-F
- Ficha de condiciones particulares del SGVE-G
- Ficha de condiciones particulares del SGVE-C

PLANOS DE ORDENACIÓN

PLANOS DE SECTORIZACIÓN

- Plano nº 1 núm. Orden 1 núm. Hoja 535 (2-4)
- Plano nº 1 núm. Orden 3 núm. Hoja 560 (2-1)

PLANOS DE CLASIFICACIÓN

- Plano nº 2 núm. Orden 8 núm. Hoja 535 (3-8)
- Plano nº 2 núm. Orden 11 núm. Hoja 560 (3-1)
- Plano nº 2 núm. Orden 12 núm. Hoja 560 (4-1)
- Plano nº 2 núm. Orden 15 núm. Hoja 560 (4-2)

PLANOS DE CALIFICACIÓN

- Plano nº 3 núm. Orden 32 núm. Hoja 535 (3-8)5
- Plano nº 3 núm. Orden 33 núm. Hoja 535 (3-8)6
- Plano nº 3 núm. Orden 41 núm. Hoja 535 (3-8)9
- Plano nº 3 núm. Orden 49 núm. Hoja 535 (3-1)3

PLANOS DE CÓDIGOS

- Plano nº 4 núm. Orden 100 núm. Hoja 535 (3-8)5
- Plano nº 4 núm. Orden 101 núm. Hoja 535 (3-8)6
- Plano nº 4 núm. Orden 109 núm. Hoja 535 (3-8)9
- Plano nº 4 núm. Orden 117 núm. Hoja 535 (3-1)3
- Plano nº 4 núm. Orden 119 núm. Hoja 560 (4-1)2
- Plano nº 4 núm. Orden 152 núm. Hoja 560 (4-2)8
- Plano nº 4 núm. Orden 153 núm. Hoja 560 (4-2)9

10. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

El desarrollo de los 3 sectores objeto de la Modificación Puntual se llevará a cabo una vez se apruebe definitivamente por parte de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, tras la emisión por parte del órgano ambiental del informe ambiental estratégico, en cumplimiento del artículo 31 de la Ley 21/2013.

Por su parte, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.4 de la LSCM 9/2001:

“A los efectos de la elaboración, formación, tramitación y aprobación de todo tipo de instrumentos de planeamiento urbanístico y de sus modificaciones o revisiones e incluso

en la fase de avance de planeamiento, podrá suspenderse la realización de actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades. La aprobación inicial de un proyecto de Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión comportará dicha suspensión. El período de vigencia total, continua o discontinua, de la medida cautelar de suspensión con motivo de un mismo procedimiento de aprobación de un Plan de Ordenación Urbanística o de su modificación o revisión no podrá exceder de un año. El expresado plazo será ampliable otro año cuando dentro de aquél se hubiere completado el período de información pública”.

Se considera que las nuevas determinaciones propuestas por la modificación de planeamiento son incompatibles con las previstas en el PGOU-91 en el ámbito de actuación delimitado, procediendo por tanto la suspensión de concesión de licencias o títulos habilitantes en el sector, así como actos de uso de suelo a través de actuaciones de transformación urbanística, en los términos expresados en el artículo citado.

11. CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL, EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

11.1 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL

11.1.1 Clima, calidad del aire y Cambio Climático

Clima

El clima de Alcalá de Henares es de tipo mediterráneo continentalizado de inviernos muy fríos con una temperatura media anual de 14,3°C y abundantes precipitaciones en forma de lluvias y, en algunas ocasiones, de nieve.

Los veranos son cortos, cálidos, secos y mayormente despejados y los inviernos son largos, muy fríos y parcialmente nublados. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 1°C a 33°C y rara vez baja a menos de -4°C o sube a más de 37°C.

Temperatura promedio

La temporada calurosa dura 2,8 meses, del 15 de junio al 10 de septiembre, y la temperatura máxima promedio diaria es más de 29 °C. El mes más cálido del año en Alcalá de Henares es julio, con una temperatura máxima promedio de 33 °C y mínima de 17 °C.

La temporada fresca dura 3,7 meses, del 14 de noviembre al 6 de marzo, y la temperatura máxima promedio diaria es menos de 15 °C. El mes más frío del año en Alcalá de Henares es enero, con una temperatura mínima promedio de 1 °C y máxima de 11 °C.

Nubosidad

En Alcalá de Henares, el promedio del porcentaje del cielo cubierto con nubes varía considerablemente en el transcurso del año.

La parte más despejada del año comienza aproximadamente el 12 de junio, dura 3 meses y se termina aproximadamente el 12 de septiembre.

El mes más despejado del año es julio, durante el cual en promedio el cielo está despejado, mayormente despejado o parcialmente nublado el 86% del tiempo.

La parte más nublada del año comienza aproximadamente el 12 de septiembre, dura 9 meses y se termina aproximadamente el 12 de junio.

El mes más nublado del año es diciembre, durante el cual en promedio el cielo está nublado o mayormente nublado el 51% del tiempo.

Precipitación

La temporada más húmeda dura 8,5 meses, de 29 de septiembre a 13 de junio. El mes con más días húmedos es mayo, con un promedio de 6,4 días con, al menos, 1 milímetro de precipitación.

La temporada más seca dura 3,5 meses, del 13 de junio al 29 de septiembre. El mes con menos días húmedos es julio, con un promedio de 1,8 días con, al menos, 1 milímetro de precipitación.

La temporada de lluvia dura 9,9 meses, del 4 de septiembre al 30 de junio, con un intervalo móvil de 31 días de lluvia de, al menos, 13 milímetros. El mes con más lluvia es octubre, con un promedio de 43 milímetros de lluvia.

El periodo del año sin lluvia dura 2,1 meses, del 30 de junio al 4 de septiembre. El mes con menos lluvia es julio, con un promedio de 7 milímetros de lluvia.

Viento

La velocidad promedio del viento por hora en Alcalá de Henares tiene variaciones estacionales leves en el transcurso del año.

La parte más ventosa del año dura 3,3 meses, del 29 de enero al 7 de mayo, con velocidades promedio del viento de más de 13,0 kilómetros por hora. El mes más ventoso del año es abril, con vientos a una velocidad promedio de 13,8 kilómetros por hora.

El tiempo más calmado del año dura 8,7 meses, del 7 de mayo al 29 de enero. El mes más calmado del año es septiembre, con vientos a una velocidad promedio de 11,8 kilómetros por hora.

El viento con más frecuencia viene del oeste durante 6,0 meses, del 31 de marzo al 30 de septiembre, con un porcentaje máximo del 33% en 10 de abril. El viento con más frecuencia viene del sur durante 1,1 meses, del 30 de septiembre al 2 de noviembre, con un porcentaje máximo del 29% en 13 de octubre. El viento con más frecuencia viene del norte durante 4,9 meses, del 2 de noviembre al 31 de marzo, con un porcentaje máximo del 35% en 1 de enero.

En cuanto a la velocidad y dirección del viento, se muestra a continuación la rosa de los vientos de Alcalá de Henares:

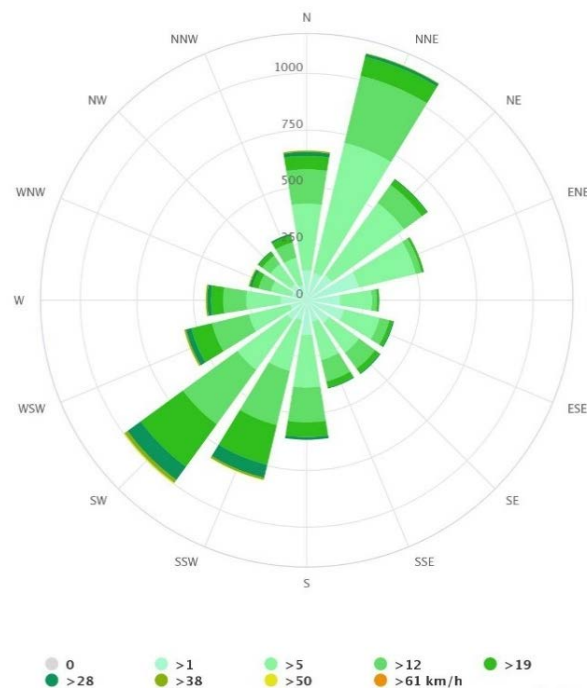


Figura 17. Rosa de los vientos de Alcalá de Henares. Fuente: meteoblue.

Calidad del aire

El municipio de Alcalá de Henares (señalado en color rojo en la imagen siguiente) pertenece a la Zona 2 Corredor del Henares, de las Zonas de Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid.

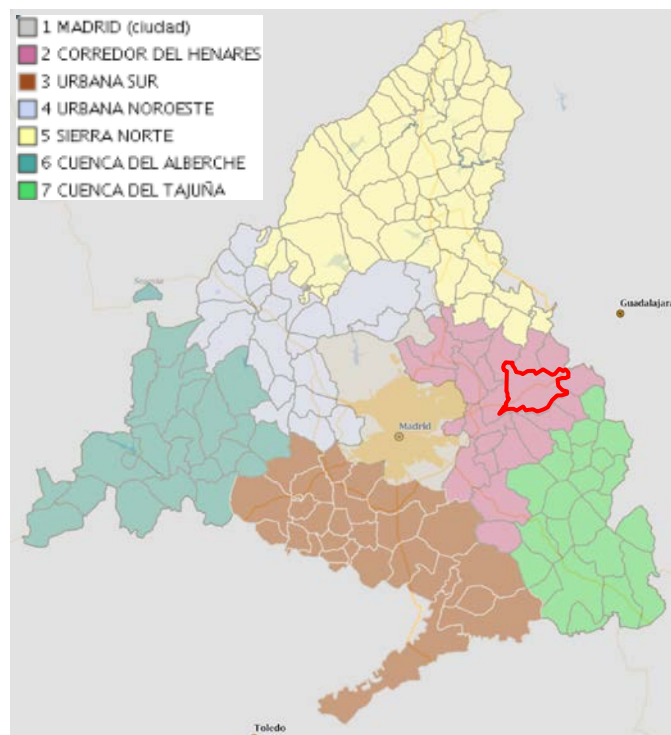


Figura 18. Zonas de Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid. Fuente: IDEM (Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid).

Alcalá de Henares cuenta con estación de medición de la calidad del aire de la Red de Control de la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid. La imagen siguiente muestra la localización de dicha estación en relación con los sectores 109, 110 y 111:

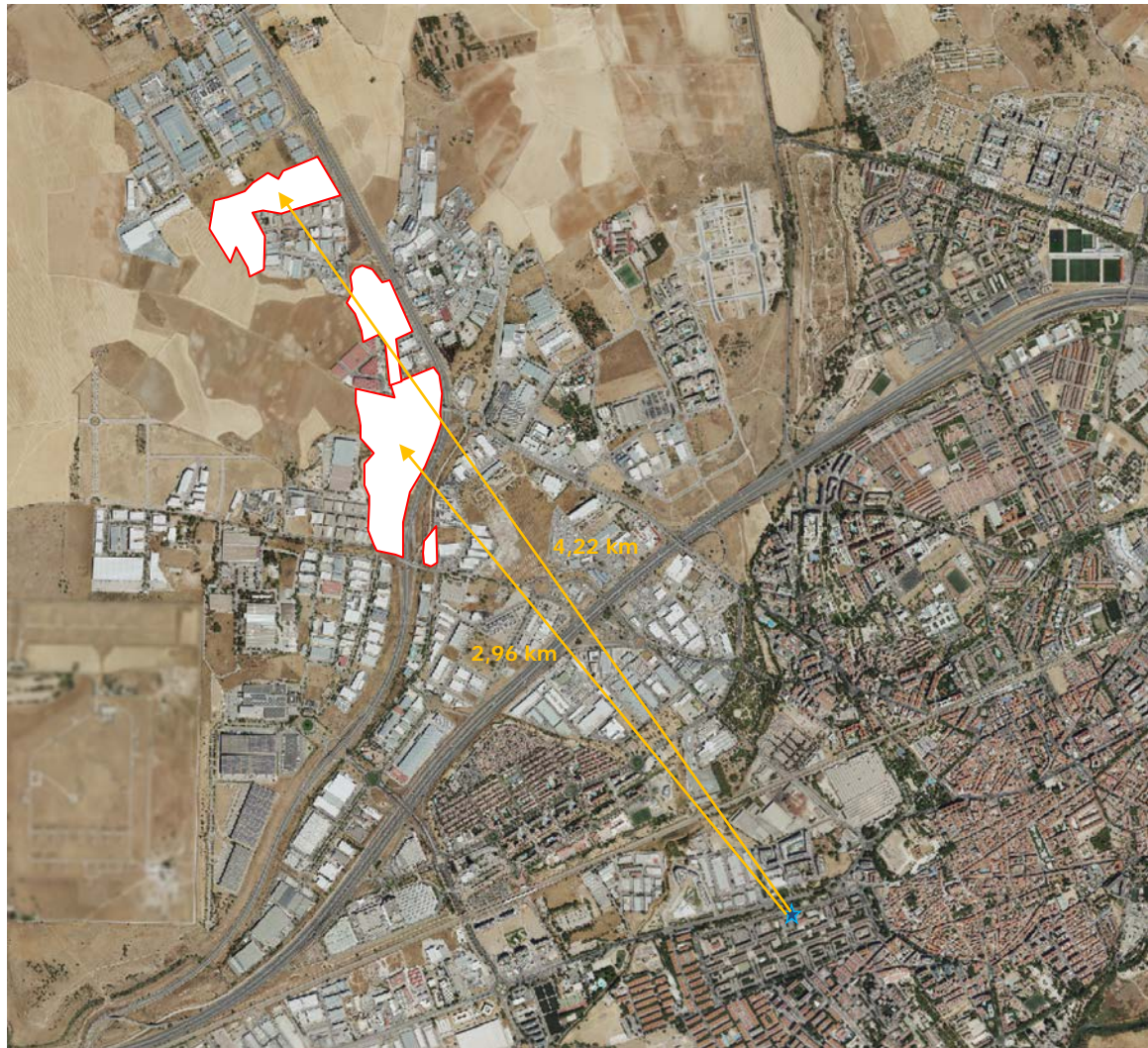


Figura 19. Localización de la estación de medición de la calidad del aire de Alcalá de Henares (en color azul) respecto a los sectores 109, 110 y 111. Fuente: IDEM (Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid).

Las características de dicha estación de medición son las siguientes:

Estación	Código	Tipo	Dirección	Coordenadas (m)			Contaminantes medidos
				X	Y	Z	
Alcalá de Henares	28005002	Tráfico (T) Urbana (U)	C.E.I.P. Manuel Azaña. Avda. del Ejército, 5	467.965	4.481.027	595	NO _x , SO ₂ , CO, PM ₁₀ , PM _{2.5} , O ₃

La imagen siguiente muestra la evolución de los contaminantes medidos en la estación, en el período comprendido entre el 22 y el 31 de enero de 2023:

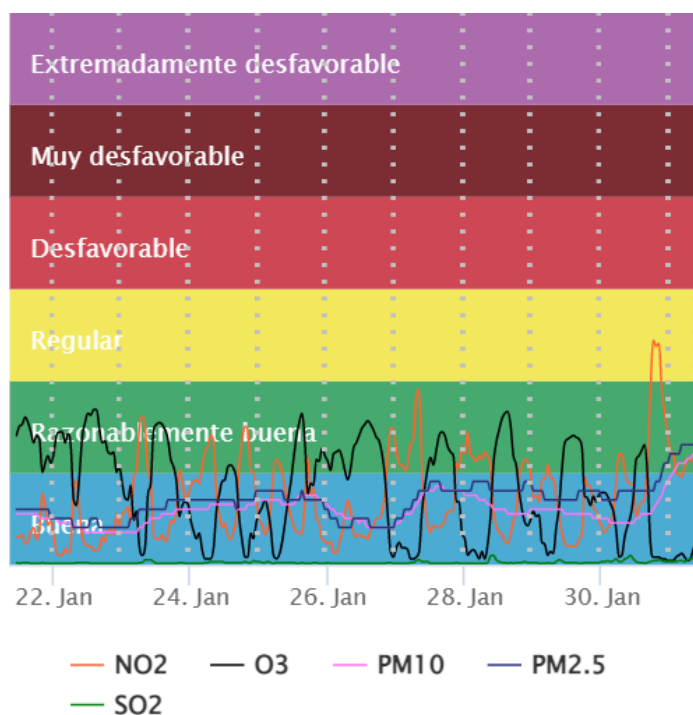


Figura 20. Evolución del estado de la calidad del aire en la estación de medición de Alcalá de Henares (período 22/01/23 – 31/01/23). Fuente: IDEM (Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid).

El acumulado en los últimos 100 días en cuanto a la calidad del aire registrada en la estación de medición se muestra en el gráfico siguiente:

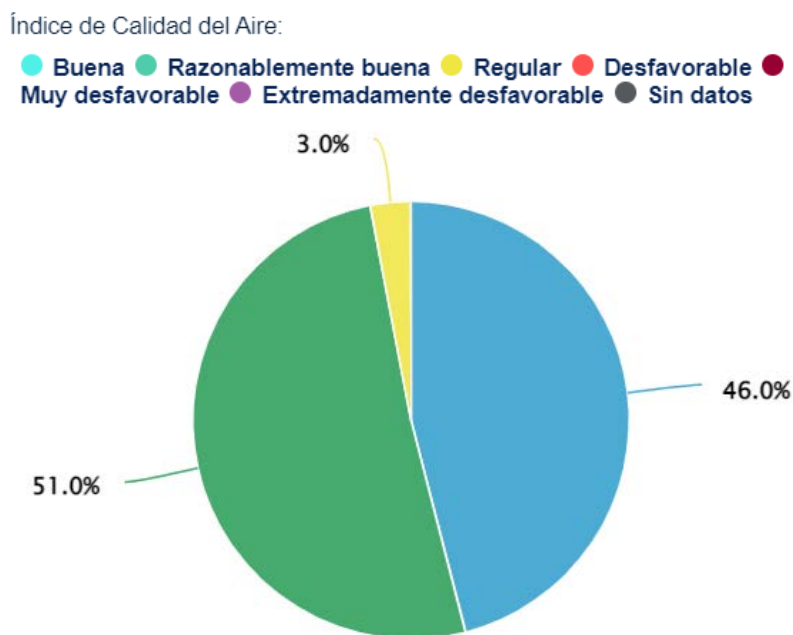


Figura 21. Calidad del aire registrada en la estación de Alcalá de Henares en los últimos 100 días. Fuente: IDEM (Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid).

Como se aprecia en el gráfico anterior, la calidad del aire fue razonablemente buena el 51% del periodo de tiempo considerado.

Los valores medios registrados durante el año 2022 para los contaminantes medidos en la estación de Alcalá de Henares fueron:

- Dióxido de Nitrógeno (NO₂): 25 µg/m³
- Partículas (PM₁₀ y PM_{2,5}): 20 µg/m³
- Ozono (O₃): 57 µg/m³

Los valores límite, objetivo y umbrales de información y alerta para la protección de la salud, la vegetación y los ecosistemas, establecidos por el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, son los siguientes:

VALORES LÍMITE Y OBJETIVO

Contaminante	Objeto de protección	Período de análisis	Concentración	Categoría	Nº máximo de superaciones permitidas
NO ₂	Salud	Media anual	40 µg/m ³	Valor límite	18 ocasiones por año civil
	Salud	Media horaria	200 µg/m ³	Valor límite	
NO _x	Vegetación	Media anual	30 µg/m ³	Nivel crítico ⁽¹⁾	
PM ₁₀	Salud	Media anual	40 µg/m ³	Valor límite	35 ocasiones/año
	Salud	Media diaria	50 µg/m ³	Valor límite	
PM _{2,5}	Salud	Media anual	25 µg/m ³	Valor objetivo	
O ₃	Salud	Máxima diaria de las medias móviles octohorarias	120 µg/m ³	Valor objetivo	25 días/año, promediados en un periodo de 3 años
	Vegetación	AOT40 ⁽³⁾ , calculado a partir de medias horarias de mayo a julio	18.000 µg/m ³ x h de promedio en un periodo de 5 años	Valor objetivo	
SO ₂	Salud	Media horaria	350 µg/m ³	Valor límite	
	Salud	Media diaria	125 µg/m ³	Valor límite	
	Vegetación	Media anual e invierno (del 1 de octubre al 31 de marzo)	20 µg/m ³	Nivel crítico ⁽¹⁾	
CO	Salud	Máxima diaria de las medidas móviles octohorarias	10 mg/m ³	Valor límite	
Benceno (C ₆ H ₆)	Salud	Media anual	5 mg/m ³	Valor límite	
Plomo (Pb)	Salud	Media anual	0,5 µg/m ³	Valor límite	
Arsénico (As)	Salud y ecosistemas	Media anual ⁽²⁾	6 ng/m ³	Valor objetivo	

VALORES LÍMITE Y OBJETIVO

Contaminante	Objeto de protección	Período de análisis	Concentración	Categoría	Nº máximo de superaciones permitidas
Cadmio (Cd)	Salud y ecosistemas	Media anual ⁽²⁾	5 ng/m ³	Valor objetivo	
Níquel (Ni)	Salud y ecosistemas	Media anual ⁽²⁾	20 ng/m ³	Valor objetivo	
Benzo (a) pireno	Salud y ecosistemas	Media anual ⁽²⁾	1 ng/m ³	Valor objetivo	

(1) Para la aplicación de este nivel crítico sólo se tomarán en consideración los datos obtenidos en las estaciones de medición definidas en el apartado II.b del anexo III.

(2) Niveles en el aire ambiente en la fracción PM10 como promedio durante un año natural.

(3) Accumulated Ozone Exposure over a threshold of 40 Parts Per Billion.

UMBRALES DE INFORMACIÓN Y ALERTA

Contaminante	Tipo de umbral	Período de análisis	Concentración
NO ₂	Alerta	Media horaria, durante 3 horas consecutivas	400 µg/m ³
O ₃	Información	Media horaria	180 µg/m ³
	Alerta	Media horaria	240 µg/m ³
SO ₂	Alerta	Media horaria, durante 3 horas consecutivas	500 µg/m ³

Durante el año 2022 se produjeron las siguientes superaciones de los valores anteriores:

- Dióxido de Nitrógeno (NO₂): no se produjeron superaciones del valor límite horario de protección a la salud ni del umbral de alerta a la población.
- Dióxido de Azufre (SO₂): no se produjeron superaciones del valor límite horario de protección a la salud, del límite de diario de protección a la salud ni del umbral de alerta a la población.
- Partículas (PM₁₀ y PM_{2,5}): 12 superaciones del valor límite diario de protección a la salud.
- Ozono (O₃): 51 superaciones del valor objetivo para la protección de la salud humana y 2 superaciones del umbral de información a la población. No se produjeron superaciones del umbral de alerta a la población.

Cambio Climático

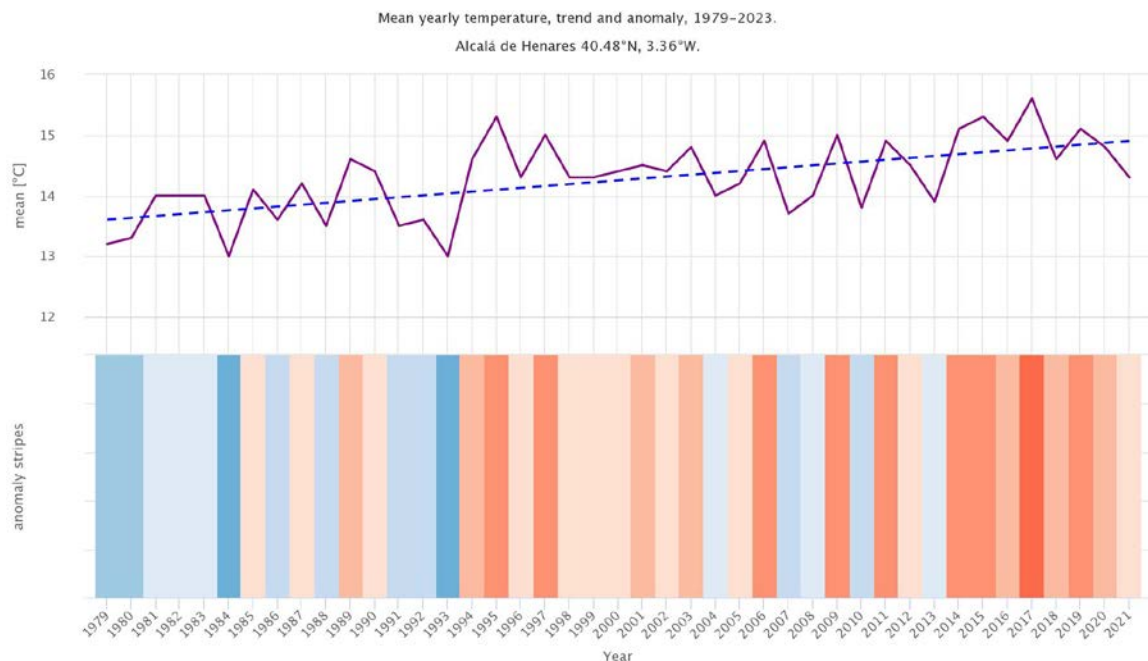
Los efectos del cambio climático son visibles por el aumento de la temperatura del aire, el deshielo de los glaciares y la disminución de los casquetes polares, la subida del nivel del mar, el aumento de la desertización, así como por la mayor frecuencia de fenómenos meteorológicos extremos como olas de calor, sequías, inundaciones y tormentas.

El cambio climático no es globalmente uniforme y afecta a algunas regiones más que a otras. En los siguientes diagramas se puede ver cómo el cambio climático ha afectado a la región de Alcalá de Henares durante los últimos 40 años⁴.

Cambio anual de temperatura

El gráfico siguiente muestra una estimación de la temperatura media anual para la región de Alcalá de Henares. La línea azul discontinua es la tendencia lineal del cambio climático. Como puede apreciarse, la tendencia de la temperatura es positiva en Alcalá de Henares.

En la parte inferior, el gráfico muestra las denominadas "frangas de calentamiento". Cada franja de color representa la temperatura media de un año: azul para los años más fríos y rojo para los más cálidos. Como puede apreciarse, cada vez hay menos años fríos.



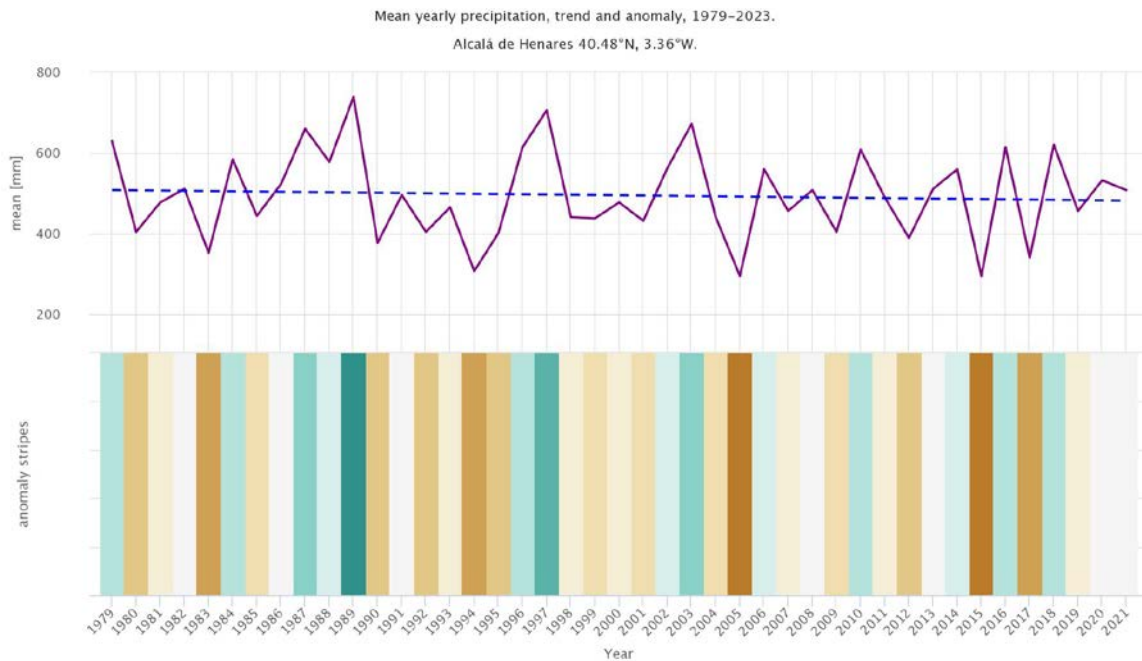
Variación anual de las precipitaciones

El gráfico siguiente muestra una estimación de la precipitación total media para la región de Alcalá de Henares. La línea azul discontinua es la tendencia lineal del cambio climático. La tendencia prácticamente horizontal de esta línea (con una muy ligera pendiente descendente) señala que, en relación con la variación anual de las precipitaciones, las condiciones en Alcalá de Henares se mantienen prácticamente constantes con el paso del tiempo, si bien, con una ligera tendencia al aumento de las condiciones secas.

En la parte inferior, el gráfico muestra las denominadas "frangas de precipitación". Cada faja de color representa la precipitación total de un año: verde para los años más húmedos y marrón para los

⁴ La fuente de datos utilizada es el ERA5, el reanálisis atmosférico de quinta generación del ECMWF sobre el clima mundial, que abarca el período comprendido entre 1979 y 2021, con una resolución espacial de 30 km.

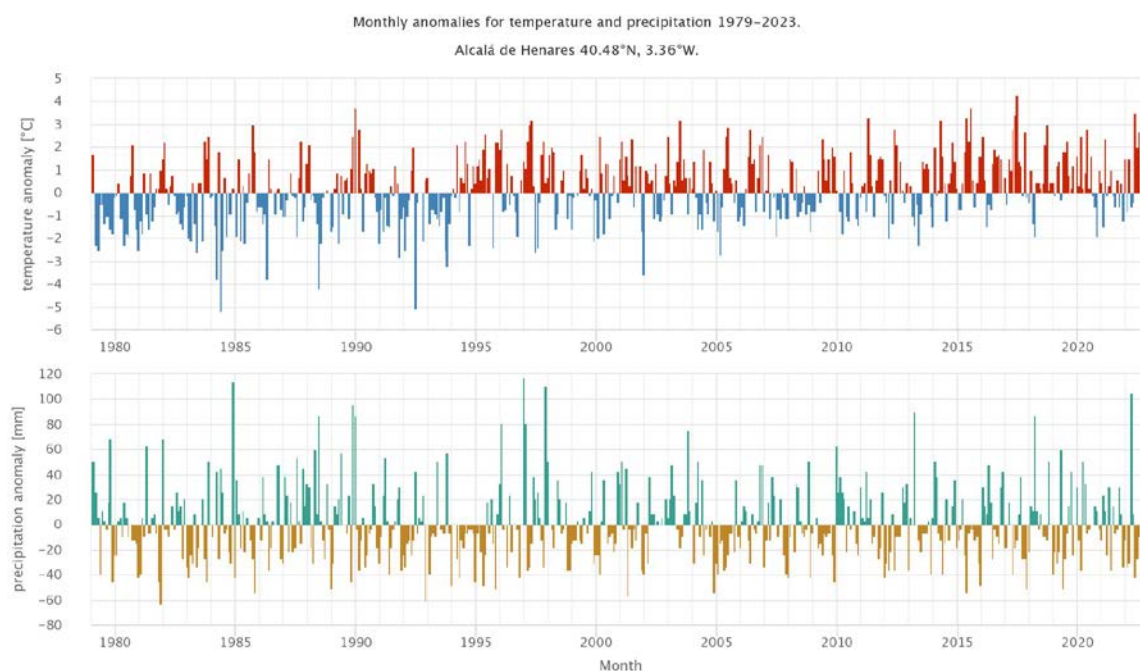
más secos. Como puede apreciarse, no hay una tendencia clara en cuanto al incremento de los periodos secos.



Anomalías mensuales de temperatura y precipitación

El gráfico siguiente muestra la anomalía de la temperatura para cada mes desde 1979 hasta ahora. La anomalía indica en qué medida el mes fue más cálido o frío que la media climática de 30 años de 1980 a 2010. Así, los meses rojos fueron más cálidos y los azules más fríos de lo normal. Se aprecia un aumento de los meses más cálidos a lo largo de los años.

El gráfico inferior muestra la anomalía de la precipitación para el mismo rango temporal. La anomalía indica si un mes tuvo más o menos precipitaciones que la media climática de 30 años de 1980-2010. Así, los meses verdes fueron más húmedos y los marrones más secos de lo normal. En este caso, no se aprecia una tendencia clara.



11.1.2 Calidad acústica

El análisis de la calidad acústica del ámbito de la Modificación Puntual se ha realizado a través de los resultados obtenidos en la Revisión del Mapa Estratégico de Ruido de Alcalá de Henares 2016⁵, promovido por el Ayuntamiento, elaborado en el período 2017-2018 y aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de febrero de 2019.

La figura siguiente muestra los niveles sonoros totales⁶ en los sectores 109, 110 y 111:

⁵ El Mapa Estratégico de Ruido (MER) de Alcalá de Henares, fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 30 de diciembre de 2016 (BOCM Núm. 34 del jueves 9 de febrero de 2017).

⁶ El MER de Alcalá de Henares considera como fuentes de ruido el tráfico viario, el ferroviario y las fuentes industriales.

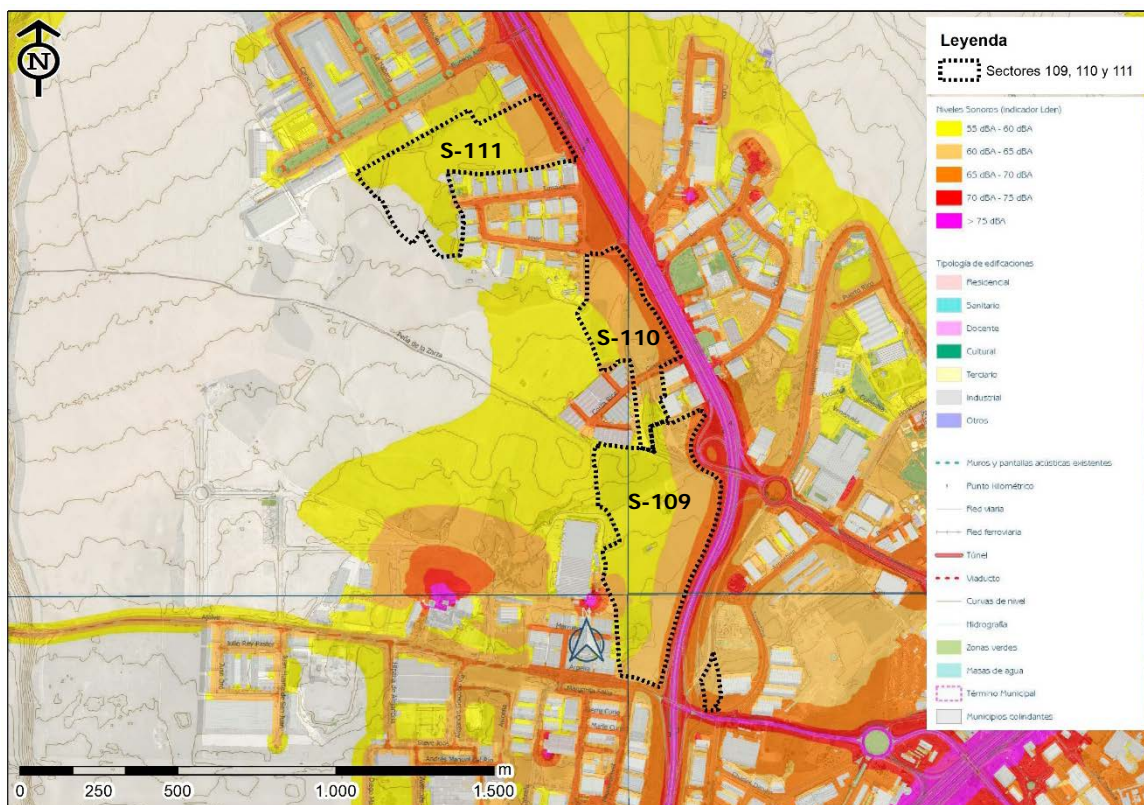


Figura 22. Mapa de niveles sonoros totales (L_{den}) en los sectores 109, 110 y 111. Fuente: Ayuntamiento de Alcalá de Henares y elaboración propia.

En la imagen anterior se aprecia que los niveles sonoros alcanzados en los sectores 109, 110 y 111 oscilan entre 55 dB(A) en las zonas más alejadas de la carretera M-100, y 70 dB(A) en las zonas más próximas a ésta.

Como se ha comentado al comienzo del presente epígrafe, las fuentes de ruido consideradas para la elaboración del MER de Alcalá de Henares fueron el tráfico viario, el ferroviario y las fuentes industriales.

Además de estas fuentes, las maniobras de despegue y aterrizaje de la cercana Base Aérea de Torrejón de Ardoz, puede influir en los niveles de ruido percibidos en los sectores 109, 110 y 111. Para analizar dichos niveles de ruido, se incluyen a continuación imágenes del MER de la Base Aérea para los períodos día, tarde y noche, con la localización de los sectores objeto de la modificación:

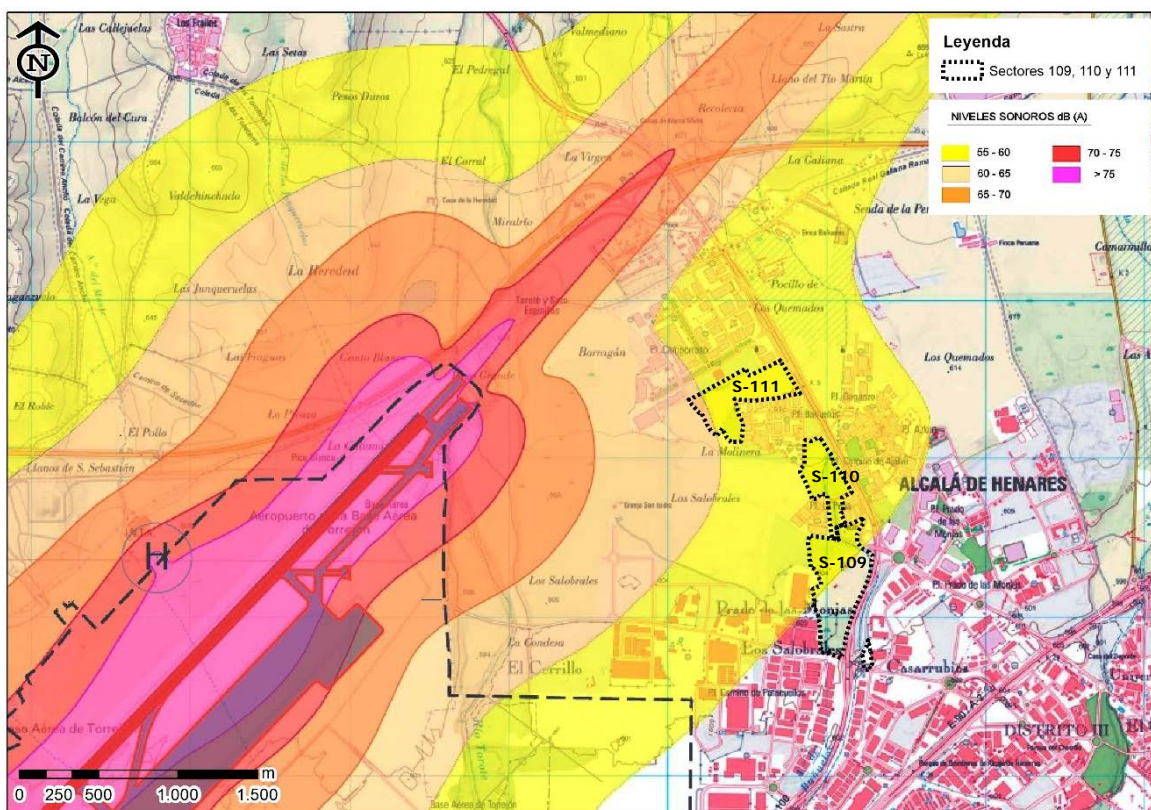


Figura 23. Mapa de niveles sonoros de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, en período día (L_d). Fuente: Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

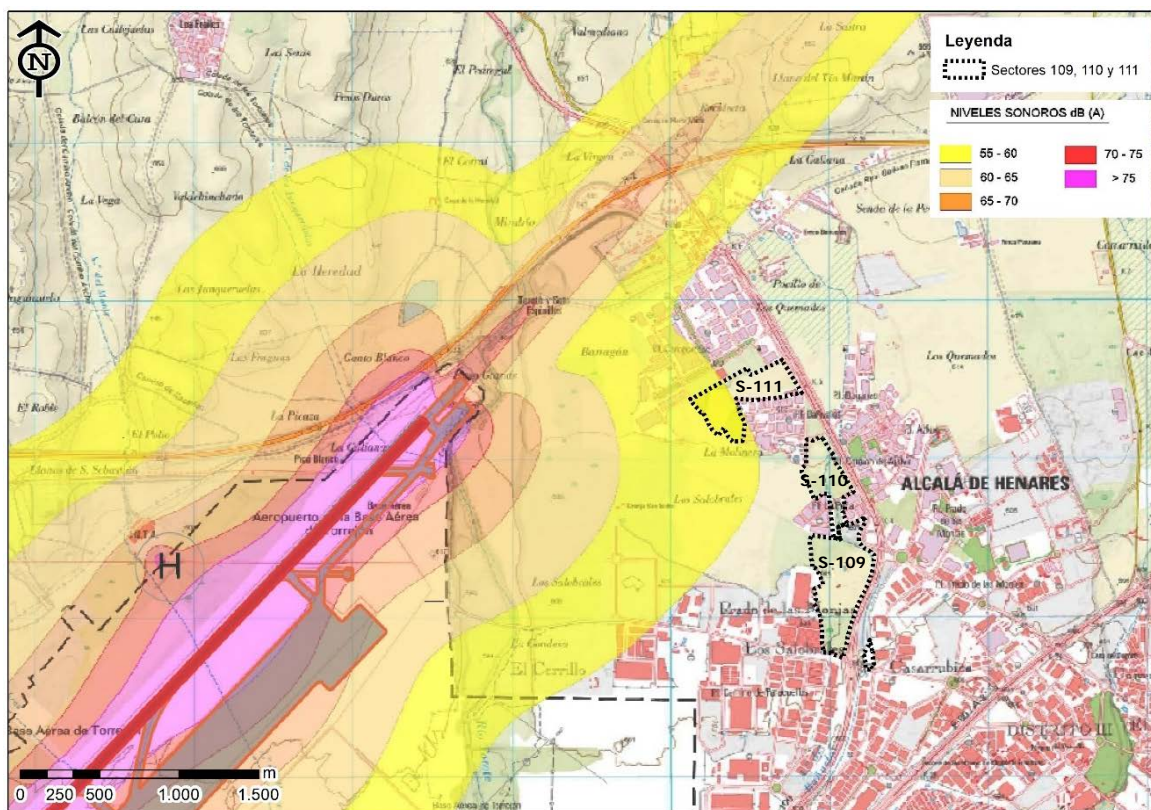


Figura 24. Mapa de niveles sonoros de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, en período tarde (L_e). Fuente: Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

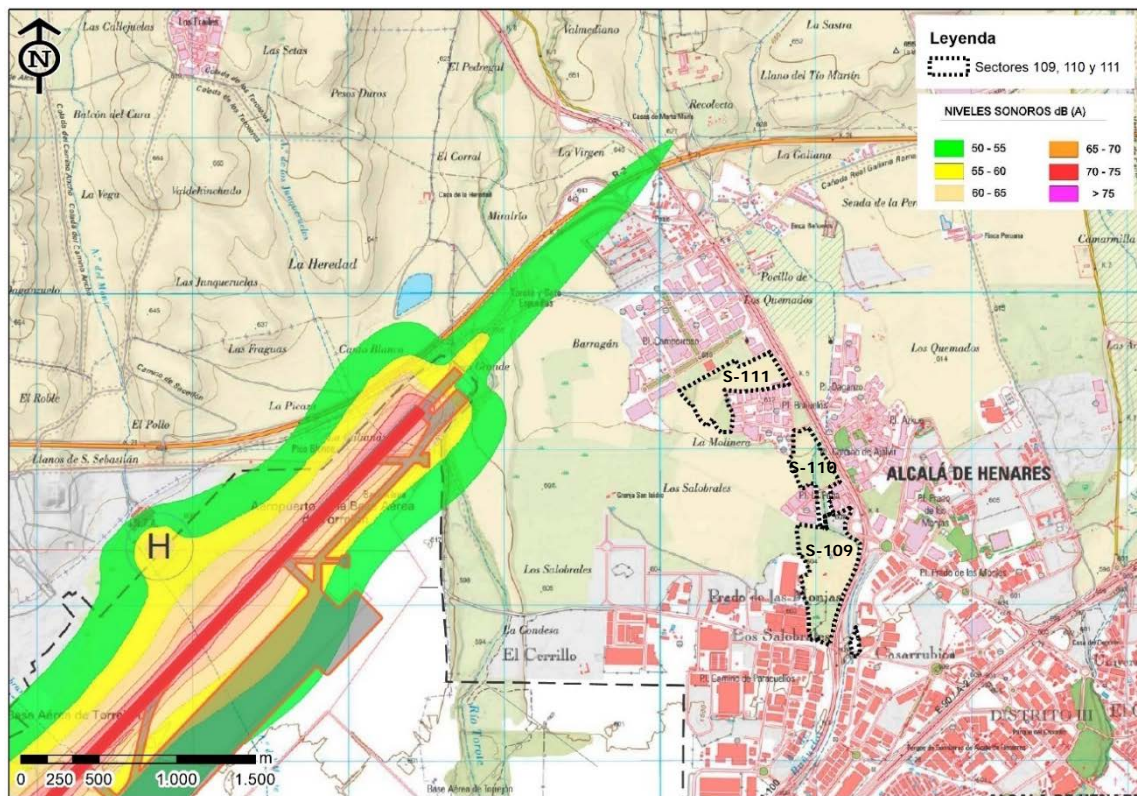


Figura 25. Mapa de niveles sonoros de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, en período noche (L_n). Fuente: Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Como se aprecia en las imágenes anteriores durante el periodo día⁷ los tres sectores presentan niveles de ruido comprendidos entre 55 y 60 dB(A), si bien, en el caso del S-109, solamente en la zona norte más próxima al S-110.

En período tarde los sectores S-109 y S-110 no estarían afectados por las operaciones de la Base Aérea de Torrejón de Ardoz, mientras que el S-111 únicamente estaría afectado en su límite más occidental, donde se alcanzan niveles de ruido comprendidos entre 55 y 60 dB(A).

En período noche, ninguno de los sectores está afectado por niveles de ruido procedentes de las operaciones de la Base Aérea.

Para concluir el presente epígrafe se ha analizado también la potencial afección sonora que pudieran provocar las maniobras de despegue y aterrizaje del Aeropuerto Internacional Adolfo Suárez Madrid-Barajas. Como puede comprobarse en la imagen siguiente (obtenida del MER del aeropuerto), el municipio de Alcalá de Henares no se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas acústicas del aeropuerto Madrid-Barajas:

⁷ El Anexo I del R.D. 1367/2007 establece la siguiente duración para los tres periodos temporales de evaluación de los niveles de ruido:

- Período día: de 07:00 a 19:00 h (12 horas)
- Período tarde: de 19:00 a 23:00 h (4 horas)
- Período noche: de 23:00 a 07:00 h (8 horas)

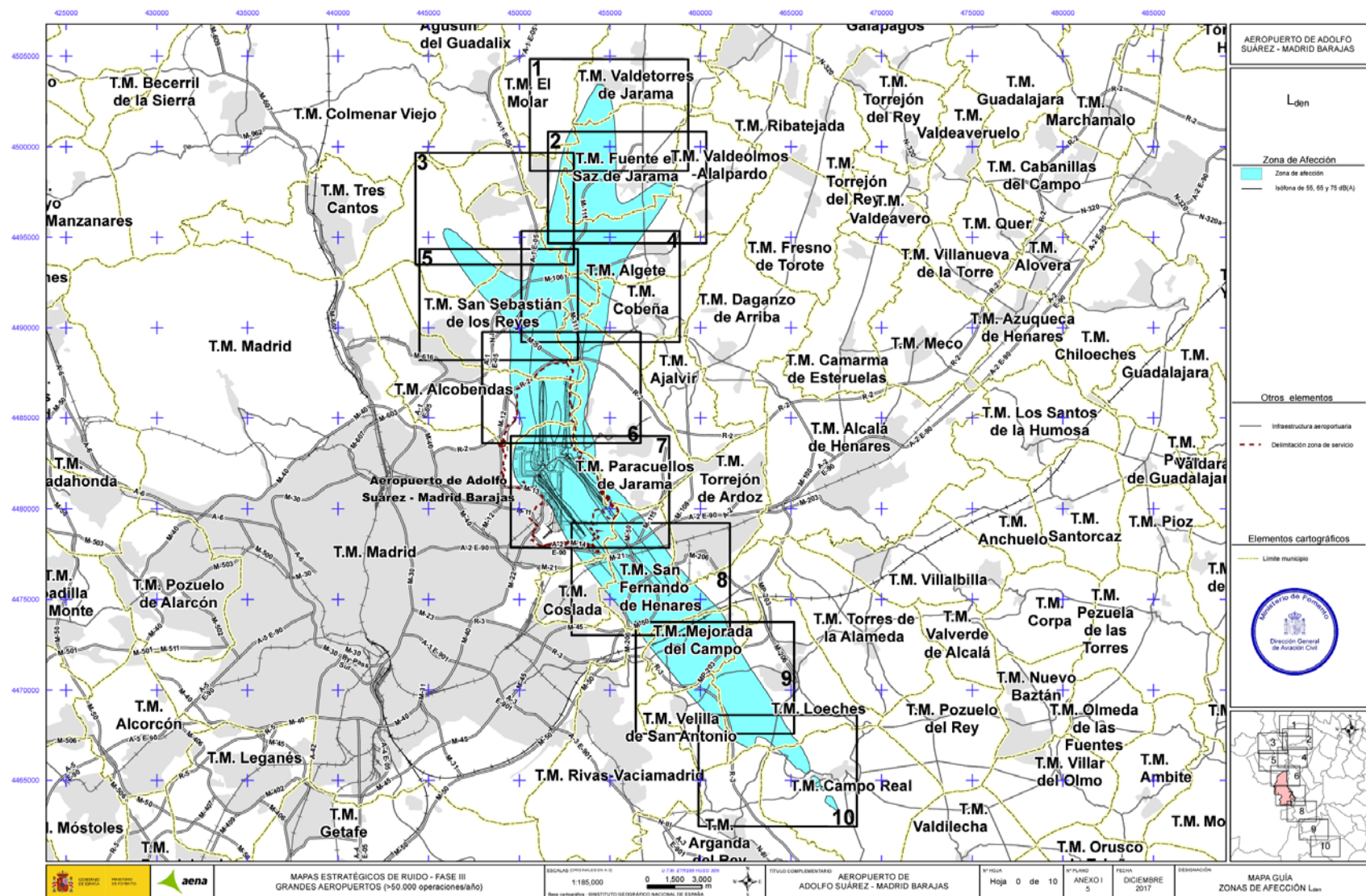


Figura 26. Zonas de afectación sonora del aeropuerto Madrid-Barajas. Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

11.1.3 Contexto geológico, estratigráfico y geomorfológico

Desde el punto de vista geológico, los sectores objeto de la Modificación Puntual se sitúan en el sector centro-oriental de la Cuenca Meso-Terciaria del Tajo o Cuenca de Madrid, en la zona de transición de las facies intermedias a centro de la cuenca. En su conjunto, se encuentra representado principalmente por la Hoja 535 Mapa Geológico de España a escala 1:50.000 (MAGNA 50).

Geología

La totalidad del ámbito de estudio está conformada por suelo sedimentario, en este caso dominado por dos grupos:

- El primero de ellos lo constituyen materiales cuaternarios que forman terrazas a lo largo del río Henares. En estas superficies, las gravas se acumulan en porcentajes mayores al 60%.
- El segundo dominio está configurado por materiales cuaternarios formando conos aluviales con tierras procedentes de la erosión de las terrazas. Esta geología sólo se desarrolla en el sector S-111.

Estratigrafía y litología

En el ámbito de estudio sólo se encuentran litologías pertenecientes al Cuaternario⁸. En los sectores 109 y 110 se encuentra exclusivamente la unidad geológica 25. En el sector 111 se encuentran las unidades 33 y 25.

A continuación, se describen las dos estratigrafías presentes:

Gravas y cantos poligénicos, arenas, arenas arcillosas y limos-arcillo-arenosos. (Conos aluviales) (33)

Se trata de conos aluviales formados por sedimentos gruesos, como gravas poligénicas que provienen de la erosión de las terrazas del río Henares. Se puede concluir que esta litología, por su posición morfológica y por los suelos evolucionados que soporta, proviene del Pleistoceno superior y medio.

Gravas y cantos poligénicos con arenas, arcillas arenosas, pseudomicélicos, nódulos de carbonatos (25)

Sistema de terrazas formado a lo largo del Pleistoceno a partir del río Henares. La textura y composición litológica se basa en gravas y cantos poligénicos en porcentajes altos con estratificación planar u horizontal. Se trata de barras y formas de lecho de canal.

⁸ La descripción estratigráfica y litológica se ha extractado de la Memoria del IGME, asociada a la Hoja 535, en la que se encuentra el ámbito de la modificación.

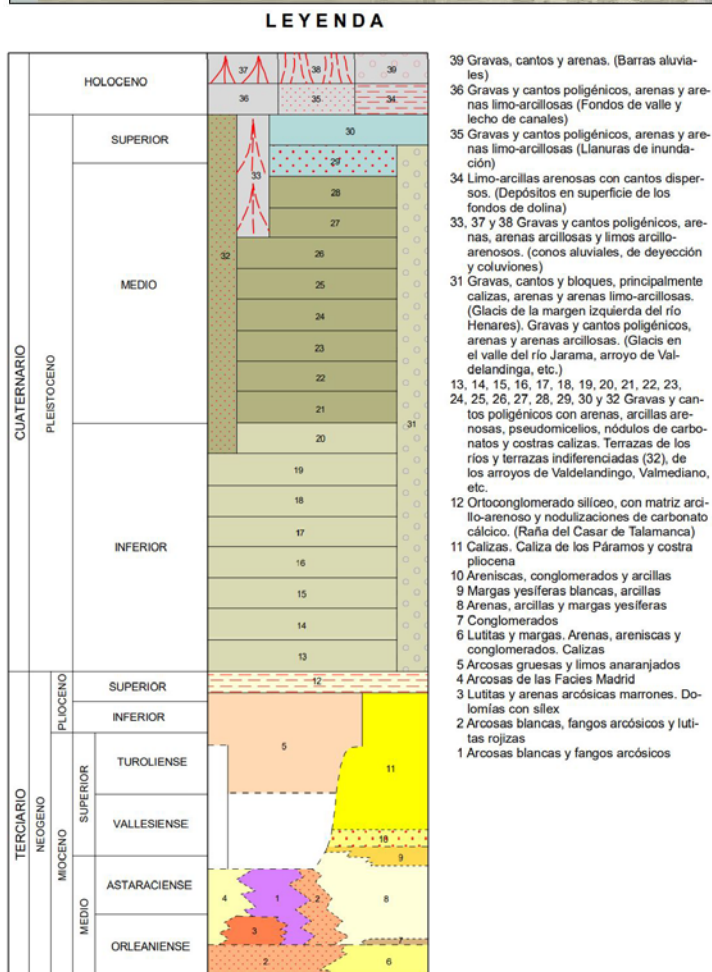
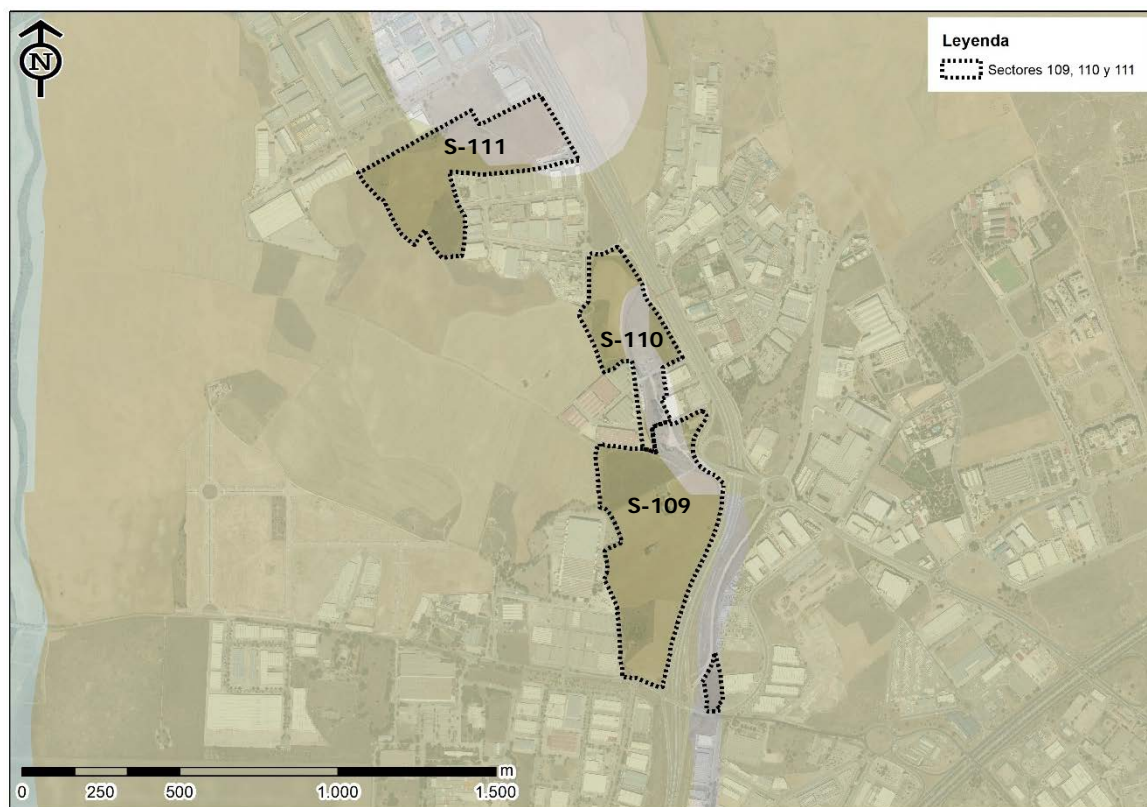


Figura 27. Geología de los sectores 109, 110 y 111. Fuente: Hoja nº 535 del Mapa Geológico 1:50.000, IGME.

Geomorfología

La geomorfología de la zona se constituye por el valle fluvial del río Henares, con un dominio geomorfológico predominante de llanuras fluviales y fondos de valle.

Dentro de esta unidad geomorfológica, se encuentran las unidades fisiográficas de terrazas y glacis - terraza (conos de deyección). Los sectores S-109 y S-110 se encuentran principalmente en las terrazas del río Henares y el sector S-111 se encuentra a caballo entre las unidades de terrazas fluviales y glacis.

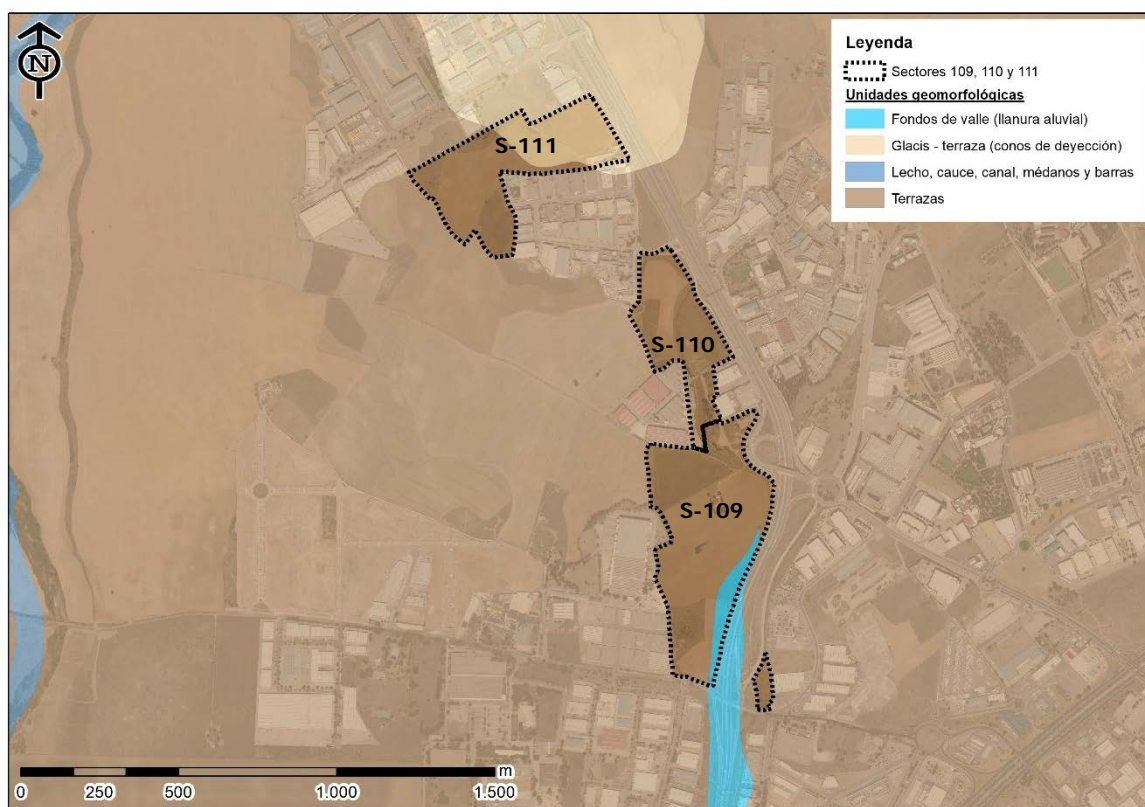


Figura 28. Unidades geomorfológicas en los sectores 109, 110 y 111. Fuente: IDEM.

Lugares de Interés Geológico (LIG)

Tras la consulta al Inventario Español de Lugares de Interés Geológico (IELIG), se ha comprobado que no existen Lugares de Interés Geológico en los sectores objeto de la modificación ni en su entorno cercano.

11.1.4 Hidrología e hidrogeología

Hidrología

Según la información de la Confederación Hidrográfica del Tago (CHT), la hidrología presente en la zona se encuentra dominada por la presencia del río Henares (a más de 3 km de distancia al sur del S-109), con dos afluentes en el ámbito analizado:

- El arroyo de Bañuelos⁹, que discurre por los sectores S-109 y S-110 y a 350 metros del sector S-111. Este arroyo tiene un marcado carácter estacional (como pudo contrastarse durante la visita de campo realizada en el mes de febrero y durante las entrevistas realizadas con trabajadores de los polígonos industriales de la zona) y cuenta con una obra de paso bajo la C/ Costa Rica del Polígono 44 (tal como se observa en la fotografía siguiente). La vegetación asociada a este arroyo se caracteriza por una alta densidad de junco churrero (*Scirpus holoschoenus*).



Figura 29. Arroyo de Bañuelos a su paso por el sector S-110 (dirección norte). Fuente: elaboración propia.

- Por otra parte, a más de dos kilómetros al oeste, se localiza el río Torote. Este curso de agua presenta un caudal escaso y bastante fluctuante.

⁹ También denominado arroyo de Buñuelos (CHT) y arroyo Bañuelas (Infraestructura de Datos Espaciales de la Comunidad de Madrid, IDEM).

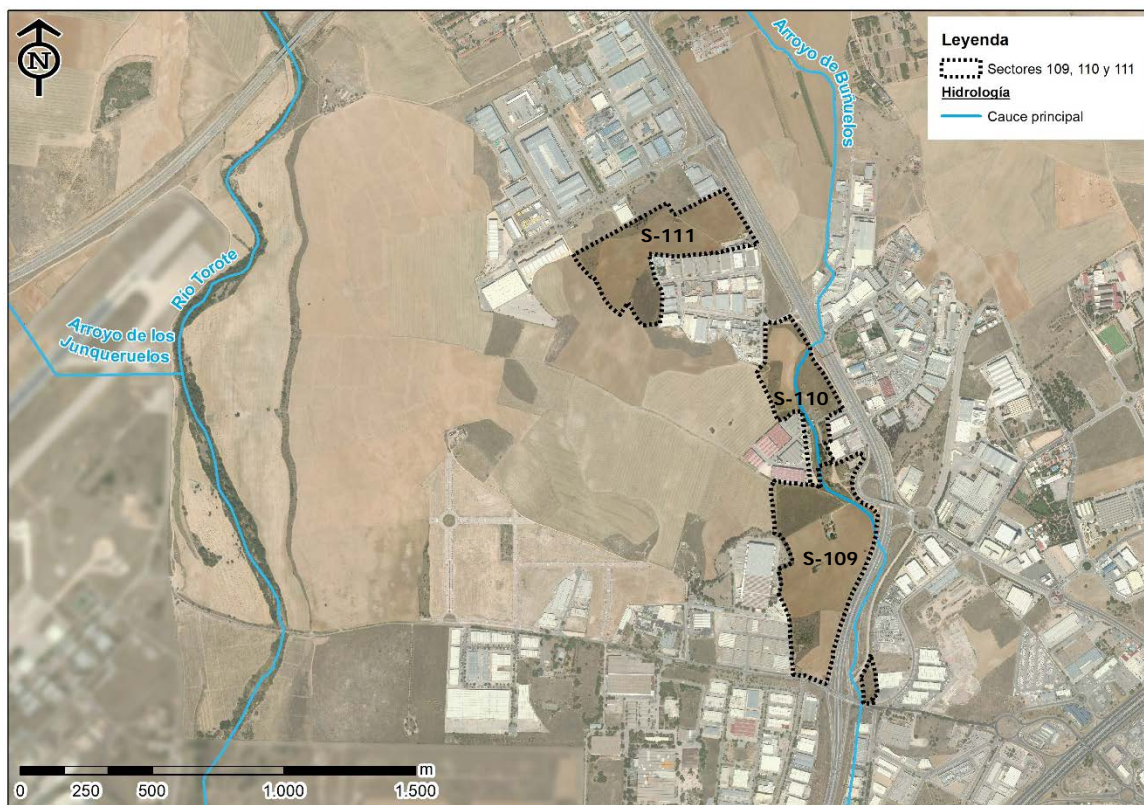


Figura 30. Cauces principales presentes en el entorno de los sectores 109, 110 y 111. Fuente: elaboración propia.

Hidrogeología

En cuanto a la hidrogeología, los tres sectores se localizan sobre la Unidad Hidrogeológica de Guadalajara (código 030.006). Esta masa de agua presenta una superficie total de 1.873,19 km² y está formada, en su mayoría, por superficies detríticas de permeabilidad media, alta o muy alta.

11.1.5 Vegetación, arbolado y flora

Además de la visita de campo efectuada el 6 de febrero de 2023, para la caracterización de la vegetación presente en el ámbito de estudio se ha consultado las siguientes fuentes:

- Sistema de información de Ocupación del Suelo, SIOSE a escala 1:25.000 y el Mapa Digital Continuo de Vegetación de la Comunidad de Madrid.
- Mapa Digital Continuo de Vegetación de la Comunidad de Madrid (Subdirección General de Estudios Territoriales y Cartografía de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad de la Comunidad de Madrid, 2006). En esta capa SIGI_MA_VEGETACIONPolygon.shp) se recogen tanto superficies ocupadas por vegetación, como superficies artificiales ocupadas por infraestructuras lineales, zonas urbanas, industriales, etc. La elaboración de esta cartografía se ha realizado mediante fotointerpretación y trabajo de campo, y para ello se ha utilizado la ortoimagen digital disponible y el mapa de vegetación de 1998.

Según las fuentes anteriores, en el ámbito de estudio predominan los pastizales y eriales junto con los cultivos de secano. Aun así, dentro de los diferentes sectores se pueden observar pequeños remanentes de vegetación natural.

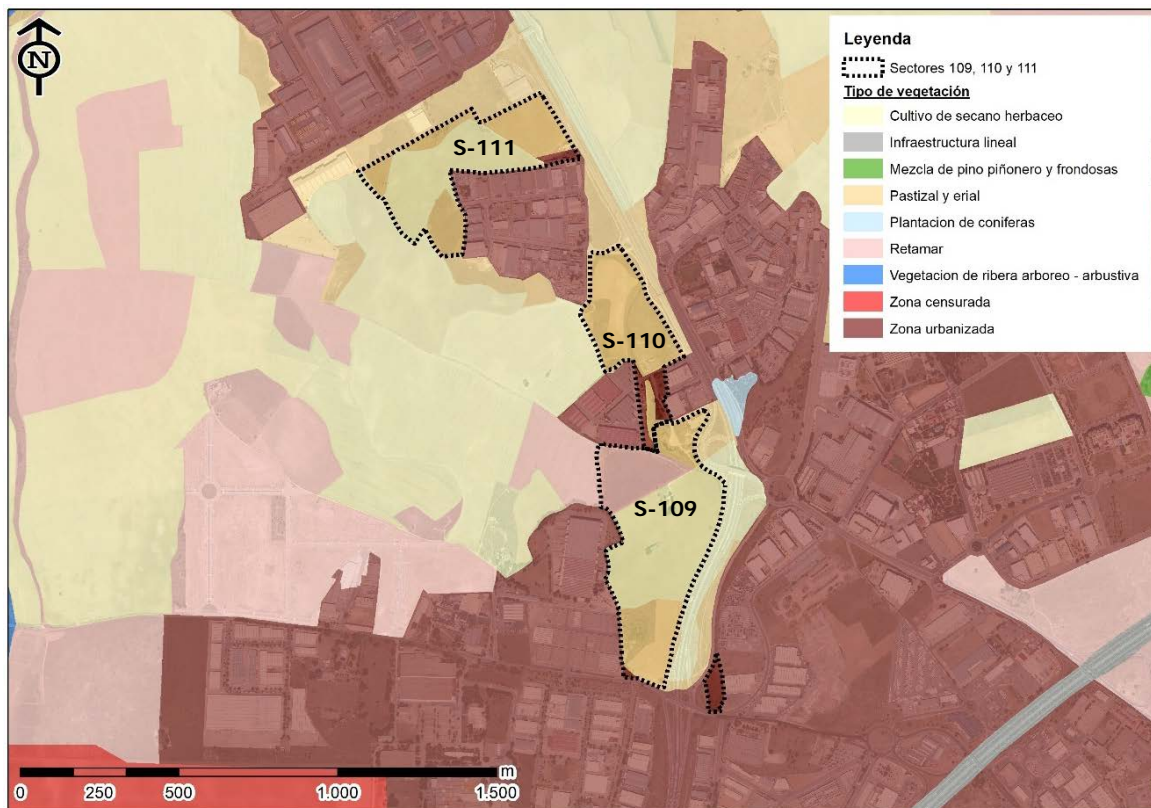


Figura 31. Vegetación presente en los sectores 109, 110 y 111. Fuente: IDEM.

Los pastizales y eriales están compuestos por especies herbáceas, generalmente anuales, que ven en estas zonas una oportunidad de colonización debido a la falta de uso antrópico de estos territorios. Se trata de vegetación nitrófila, que suele utilizarse para pasto, con un desarrollo diferente según el grado de abandono del terreno. Este tipo de vegetación se encuentra presente en todos los sectores, aunque de forma mayoritaria en el sector S-110.

En cuanto a los cultivos, las parcelas destinadas a este tipo de aprovechamiento se encuentran dedicadas a la producción de cebada (*Hordeum sp.*). Se pueden observar campos de cultivo herbáceo en los sectores S-109 y S-111.

Por otro lado, en el Mapa Continuo de Vegetación de la Comunidad de Madrid se advierte una pequeña tesela de retamar localizada al oeste del sector S-109. Si se observa con más detalle esta zona, se observan algunos ejemplares de retama (*Retama sphaerocarpa L.*) y almendros (*Prunus dulcis*). La densidad de arbolado en esta zona es escasa.



Figura 32. Ejemplares de retama localizados al oeste del sector S-109. Fuente: Google earth®

Por último, como se ha comentado, en las zonas aledañas al arroyo Bañuelos, se localiza vegetación de ribera, destacando el junco churrero (*Scirpus holoschoenus*), el álamo blanco (*Populus alba*) y el fresno (*Fraxinus angustifolia*). Este tipo de vegetación se encuentra presente en los sectores S-109 y S-110.



Figura 33. Vegetación de ribera asociado al arroyo Buñuelos. Fuente: elaboración propia.

En relación con la flora presente en los sectores, se ha revisado el listado de especies de flora vascular amenazada (información básica procedente del Inventario Español de Especies Terrestres, IEET (MITECO, 2016) presentes en la zona para las cuadrículas UTM 10x10 km en las que se incluyen los sectores.

La cuadrícula UTM que incluye el ámbito de estudio es la 30TVK68. Consultada la bibliografía citada, **no se encuentran especies de flora amenazada en el ámbito de estudio.**

11.1.6 Hábitat de interés comunitario (HIC)

Consultada la cartografía oficial de Atlas y Manual de los Hábitats Naturales y Seminaturales de España (MITECO, 2005), se ha podido comprobar que **no existen Hábitat de Interés Comunitario (HIC) en los sectores objeto de la modificación puntual ni próximos a éstos.**

El HIC más cercano es el HIC no prioritario 6420 Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del *Molinion-Holoschoe*, asociado al arroyo Camarmilla, que se localiza a más de 2 km de distancia al este de los sectores.

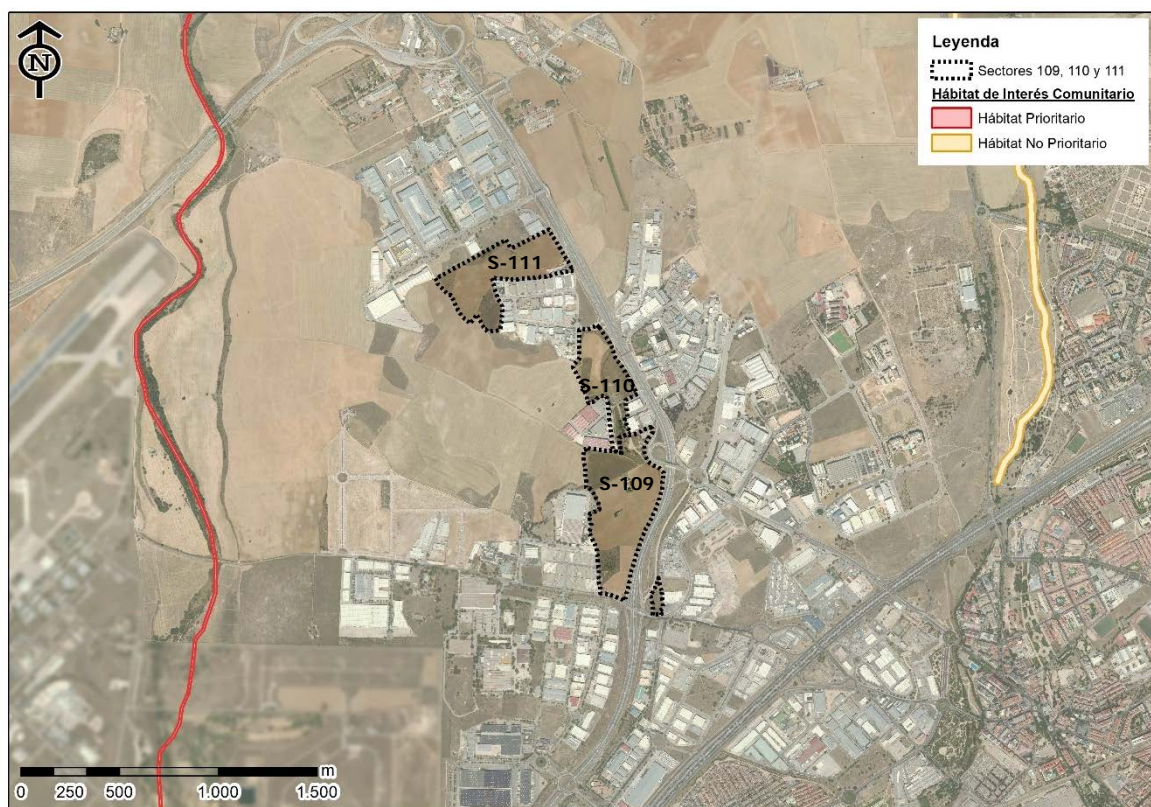


Figura 34. Ausencia de HIC en los sectores 109, 110 y 111. Fuente: MITERD.

11.1.7 Espacios Protegidos

El ámbito de estudio no es coincidente con Espacios Naturales Protegidos o Espacios protegidos de la Red Natura 2000, si bien, como muestran las imágenes siguientes, los tres sectores limitan con los siguientes espacios Red Natura 2000:

- ZEPA “Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares”
- ZEC “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”

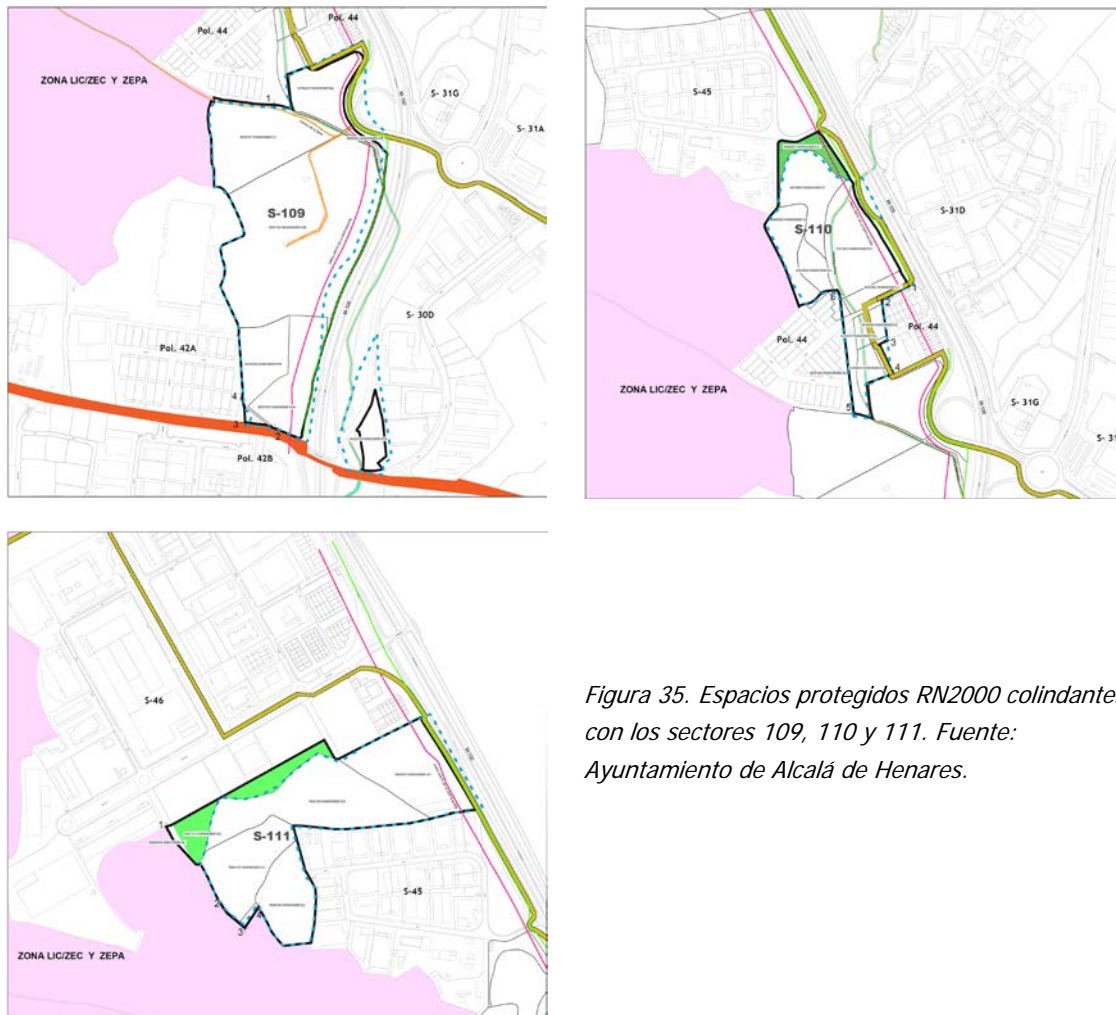


Figura 35. Espacios protegidos RN2000 colindantes con los sectores 109, 110 y 111. Fuente: Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

ZEPA ES0000139 “Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares”

Como recoge la ficha de esta ZEPA, se trata de una zona de especial calidad e importancia para la protección de especies de aves de distribución esteparia. El uso predominante del suelo es el de los cultivos cerealistas, que contribuye al mantenimiento de sus principales poblaciones de aves. Por otro lado, las formaciones palustres asociadas al río Torote acogen diversas poblaciones de aves invernantes. El número de especies de aves que justificó su declaración como ZEPA fue de 36 (27 especies de aves del Anexo I de la Directiva 2009/147/CE y 9 especies migradoras de presencia regular), de las que 18 son de distribución típicamente esteparia. Asimismo, se tuvieron en cuenta las especies recogidas en la categoría “De interés especial” del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de la Comunidad de Madrid.

ZEC ES3110001 “Cuencas de los ríos Jarama y Henares”

Mediante el Decreto 172/2011, de 3 de noviembre, del Consejo de Gobierno, se declaró Zona Especial de Conservación (ZEC) el lugar de importancia comunitaria (LIC) Cuencas de los ríos Jarama y

Henares y se aprobó el Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000 de la Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) denominada Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares y de la Zona Especial de Conservación denominada Cuencas de los ríos Jarama y Henares.

La ZEC ES3110001 Cuencas de los ríos Jarama y Henares, se compone de tres unidades ambientales principales:

- a) La ZEPA ES0000139 Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares, en un 90% del total de la superficie de la ZEC (descrita anteriormente).
- b) Los cursos fluviales y, con carácter general, una banda de 100 metros a cada margen, de los tramos medio-altos de los ríos Jarama y Henares, a su paso por la Comunidad de Madrid.
- c) Una serie de cantiles y cortados asociados a los cursos fluviales con importancia para diversos táxones.

La vegetación potencial del espacio son los bosques de galería en las vegas y los encinares en las cuevas y terrazas altas, muestra de éstos últimos es la existencia de importantes manchas seriales de degradación del encinar dominadas por retamares (*Retama sphaerocarpa*). Su red fluvial se encuentra representada por tres ríos principales: Jarama, Henares y Torote.

La ZEC constituye una zona de especial calidad e importancia para la protección de especies de aves esteparias y acuáticas, en la que están representadas un total de 27 especies de aves del Anexo I de la Directiva 2009/147/CE y 9 especies migradoras de presencia regular. Incluye poblaciones de *Otis tarda*, *Tetrax tetrax*, *Falco naumanni*, *Pterocles orientalis*, *Circus pygargus* y *C. cyaneus*.

También resulta de interés para táxones y hábitats asociados a ríos, al incluir aves rupícolas como *Falco peregrinus*, *Pyrhacorax pyrrhacorax*, *Oenanthe leucura* y varios refugios de quirópteros ligados, todos ellos, a los cantiles paralelos a sus cauces y hábitats acuáticos.

Asimismo, en este Espacio se distribuyen 18 tipos de hábitats naturales del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE, tres de los cuales están clasificados como prioritarios. Una tercera parte de ellos, entre los que destacan los matorrales termomediterráneos, los bosques de *Quercus ilex* y *Q. rotundifolia*, y los bosques galería de *Salix alba* y *Populus alba*, suman el 97% de la superficie ocupada por los hábitats, correspondiendo al resto superficies muy reducidas.

El uso dominante del suelo es el de los cultivos cerealistas, lo que contribuye al mantenimiento de las poblaciones de aves esteparias. Los ríos Torote y Jarama aportan poblaciones diversas de fauna piscícola y, en sus formaciones palustres asociadas, ornítica invernante en unas buenas condiciones de conservación.

Montes en Régimen Especial

Según la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, son montes sujetos a régimen especial los declarados de Utilidad Pública, los Protectores, los Protegidos y los Preservados. El resto de los montes, cualquiera que sea su titularidad, se consideran sometidos a régimen general.

Según la cartografía oficial de la Comunidad de Madrid **no se observan montes en régimen especial en el ámbito de estudio.**

Otras figuras de protección

Si bien, como se ha comentado, los sectores objeto de la modificación no se encuentran en Espacios Naturales Protegidos o Espacios Red Natura 2000, la totalidad de su superficie (a excepción del enclave sur del S-109) se incluye dentro de la IBA nº 74 "Talamanca – Camarma".

La IBA "Talamanca – Camarma" está conformada por llanuras y lomas al este de la provincia de Madrid, compartida con Guadalajara y cruzada por multitud de arroyos, todos ellos afluentes de los ríos Jarama y Henares.

Dominan los campos de cultivo extensivos y pequeños eriales de tomillo y espliego. La zona acoge la mayor población de avutarda común de Madrid y es importante para otras especies como el aguilucho pálido, aguilucho cenizo, cernícalo primilla, alcaraván común, sisón común o ganga ortega. También es una zona importante para la alimentación y dispersión de grandes rapaces.

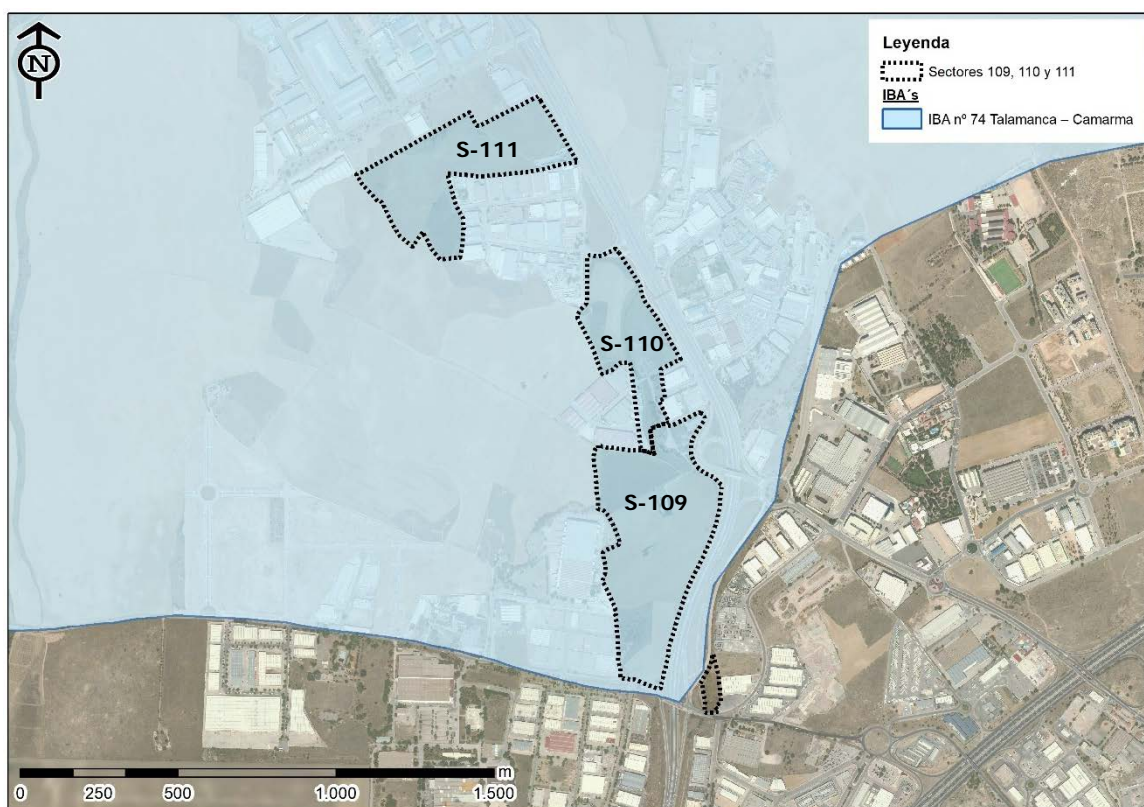


Figura 36. Localización de los sectores 109, 110 y 111 sobre la IBA nº 74. Fuente: MITERD.

Por otro lado, consultada la cartografía de la Comunidad de Madrid, **no se localizan corredores ecológicos en el ámbito analizado.**

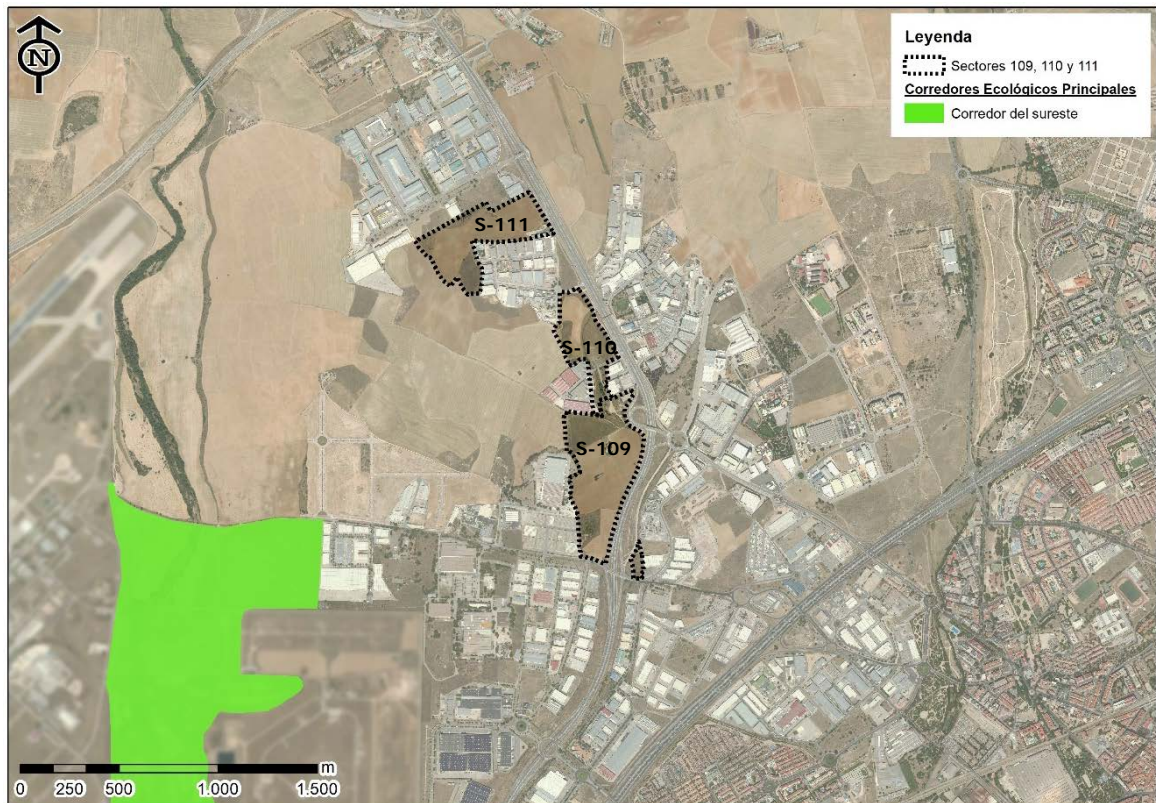


Figura 37. Ausencia de corredores ecológicos en los sectores 109, 110 y 111. Fuente: Comunidad de Madrid.

11.1.8 Fauna

De las 153 potenciales especies que identifica el Inventario Nacional de Biodiversidad en la cuadrícula UTM 10x10 30TVK68, en la que se incluye la totalidad el ámbito analizado, se extraen a continuación aquellas que, debido a las características ambientales y socioeconómicas del territorio, se estima que presentan mayor probabilidad de presencia en los sectores 109, 110 y 111:

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
AVES	
<i>Alauda arvensis</i>	Alondra común
<i>Alectoris rufa</i>	Perdiz roja
<i>Apus apus</i>	Vencejo común
<i>Burhinus oedicnemus</i>	Alcaraván común
<i>Buteo buteo</i>	Busardo ratonero
<i>Calandrella brachydactyla</i>	Alondra culebrera
<i>Caprimulgus europaeus</i>	Chotacabras europeo
<i>Carduelis cannabina</i>	Pardillo común
<i>Carduelis carduelis</i>	Jilguero europeo
<i>Carduelis chloris</i>	Verderón europeo
<i>Cercotrichas galactotes</i>	Alzacola rojizo
<i>Cettia cetti</i>	Ruiseñor bastardo
<i>Ciconia ciconia</i>	Cigüeña blanca
<i>Circus aeruginosus</i>	Aguilucho lagunero
<i>Circus cyaneus</i>	Aguilucho pálido
<i>Circus pygargus</i>	Aguilucho cenizo
<i>Cisticola juncidis</i>	Cisticola buitrón
<i>Clamator glandarius</i>	Críalo europeo
<i>Columba domestica</i>	Paloma bravía
<i>Columba oenas</i>	Paloma zurita
<i>Columba palumbus</i>	Paloma torcaz
<i>Coracias garrulus</i>	Carraca europea
<i>Corvus corone</i>	Cuervo carroñero
<i>Corvus monedula</i>	Grajilla occidental
<i>Coturnix coturnix</i>	Codorniz común
<i>Cuculus canorus</i>	Cuco común
<i>Delichon urbicum</i>	Avión común
<i>Emberiza calandra</i>	Triguero
<i>Erithacus rubecula</i>	Petirrojo europeo
<i>Falco naumanni</i>	Cernícalo primilla
<i>Falco peregrinus</i>	Halcón peregrino
<i>Falco tinnunculus</i>	Cernícalo vulgar
<i>Ficedula hypoleuca</i>	Papamoscas cerrojillo
<i>Fringilla coelebs</i>	Pinzón vulgar
<i>Galerida cristata</i>	Cogujada común
<i>Gyps fulvus</i>	Buitre leonado
<i>Aegypius monachus</i>	Buitre negro
<i>Hippolais polyglotta</i>	Zarcero poliglota
<i>Hirundo rustica</i>	Golondrina común
<i>Lanius senator</i>	Alcaudón común
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Ruiseñor común
<i>Melanocorypha calandra</i>	Calandria común
<i>Merops apiaster</i>	Abejaruco europeo
<i>Milvus migrans</i>	Milano negro
<i>Milvus milvus</i>	Milano real
<i>Motacilla alba</i>	Lavandera blanca
<i>Oenanthe hispanica</i>	Collada de orejas negras occidental
<i>Oenanthe oenanthe</i>	Collalba gris
<i>Otis tarda</i>	Avutarda común

NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
<i>Parus caeruleus</i>	Herrerillo común
<i>Parus major</i>	Carbonero común
<i>Passer domesticus</i>	Gorrión común
<i>Passer hispaniolensis</i>	Gorrión moruno
<i>Passer montanus</i>	Gorrión molinero
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Colirrojo tizón
<i>Phylloscopus collybita/ibericus</i>	Mosquitero ibérico
<i>Pica pica</i>	Urraca común
<i>Picus viridis</i>	Pito real
<i>Riparia riparia</i>	Avión zapador
<i>Serinus serinus</i>	Verdecillo
<i>Streptopelia decaocto</i>	Tórtola turca
<i>Streptopelia turtur</i>	Tórtola europea
<i>Sturnus unicolor</i>	Estornino negro
<i>Sylvia atricapilla</i>	Curruca capirotada
<i>Tetrax tetrax</i>	Sisón común
<i>Turdus merula</i>	Mirlo común
<i>Upupa epops</i>	Abubilla
<i>Vanellus vanellus</i>	Avefría europea
MAMÍFEROS	
<i>Apodemus sylvaticus</i>	Ratón de campo
<i>Crocidura russula</i>	Musaraña gris
<i>Erinaceus europaeus</i>	Erizo común
<i>Lepus granatensis</i>	Liebre ibérica
<i>Microtus duodecimcostatus</i>	Topillo mediterráneo
<i>Mus spretus</i>	Ratón moruno
<i>Oryctolagus cuniculus</i>	Conejo europeo
<i>Rattus norvegicus</i>	Rata marrón
<i>Rattus rattus</i>	Rata negra
ANFIBIOS Y REPTILES	
<i>Alytes cisternasii</i>	Sapo partero ibérico
<i>Bufo calamita</i>	Sapo corredor
<i>Pelobates cultripes</i>	Sapo de espuelas
<i>Pelophylax perezi</i>	Rana común
<i>Blanus cinereus</i>	Culebrilla ciega
<i>Malpolon monspessulanus</i>	Culebra bastarda
<i>Podarcis hispanica</i>	Lagartija ibérica
<i>Psammodromus algirus</i>	Lagartija colilarga
<i>Psammodromus hispanicus</i>	Lagartija cenicienta
<i>Rhinechis scalaris</i>	Culebra de escalera
<i>Tarentola mauritanica</i>	Salamanquesa común

11.1.9 Patrimonio cultural

Consultada la base de datos de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y de Alcalá de Henares, **no se localiza evidencia alguna de Bienes de Interés Cultural (BIC) en los sectores objeto de la modificación.**

11.1.10 Vías pecuarias

Según el inventario de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid¹⁰, la Colada de Montesinos (código 2800510) discurre al este de los sectores S-110 y S-111 y atraviesa el extremo noreste del sector S-109.

A su vez, la Vereda del Camino de Ajalvir delimita el S-109 por el sur.

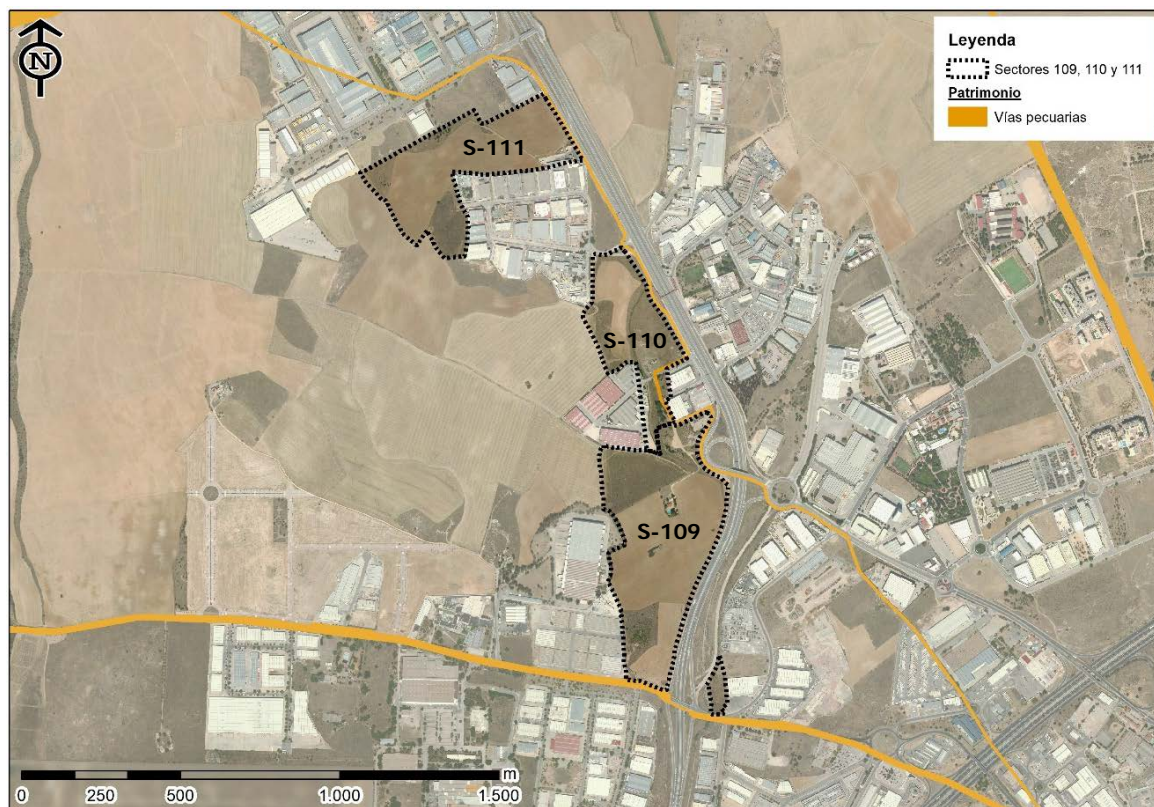


Figura 38. Vías pecuarias en el ámbito analizado. Fuente: IDEM.

¹⁰ <https://www.comunidad.madrid/servicios/medio-rural/red-vias-pecuarias-comunidad-madrid#cartografia-vias-pecuarias>



Figura 39. Colada de Montesinos a su paso por el S-110. Fuente: elaboración propia.

11.1.11 Paisaje

La descripción y análisis del paisaje del ámbito de estudio se fundamenta en el documento de carácter técnico «Análisis, diagnóstico y evaluación de la calidad del paisaje de la Comunidad de Madrid para el establecimiento de criterios de protección y ordenación del territorio», publicado por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid (2006).

Consultada dicha fuente, así como la cartografía ambiental de la Comunidad de Madrid, los tres sectores se localizan en un paisaje urbano, siendo lo más característico de la zona las infraestructuras viarias y eléctricas, así como las edificaciones, principalmente de tipo industrial, presentes.



Figura 40. Paisaje característico del ámbito en el que se localizan los sectores 109, 110 y 111. Fuente: elaboración propia.

11.1.12 Usos del suelo

Según la bibliografía consultada (CORINE Land Cover, 2000), los usos presentes en los sectores objeto de la modificación son:

- S-109: tierras de labor de secano, pastizales naturales y zonas industriales o comerciales
- S-110: zonas industriales o comerciales
- S-111: tierras de labor de secano

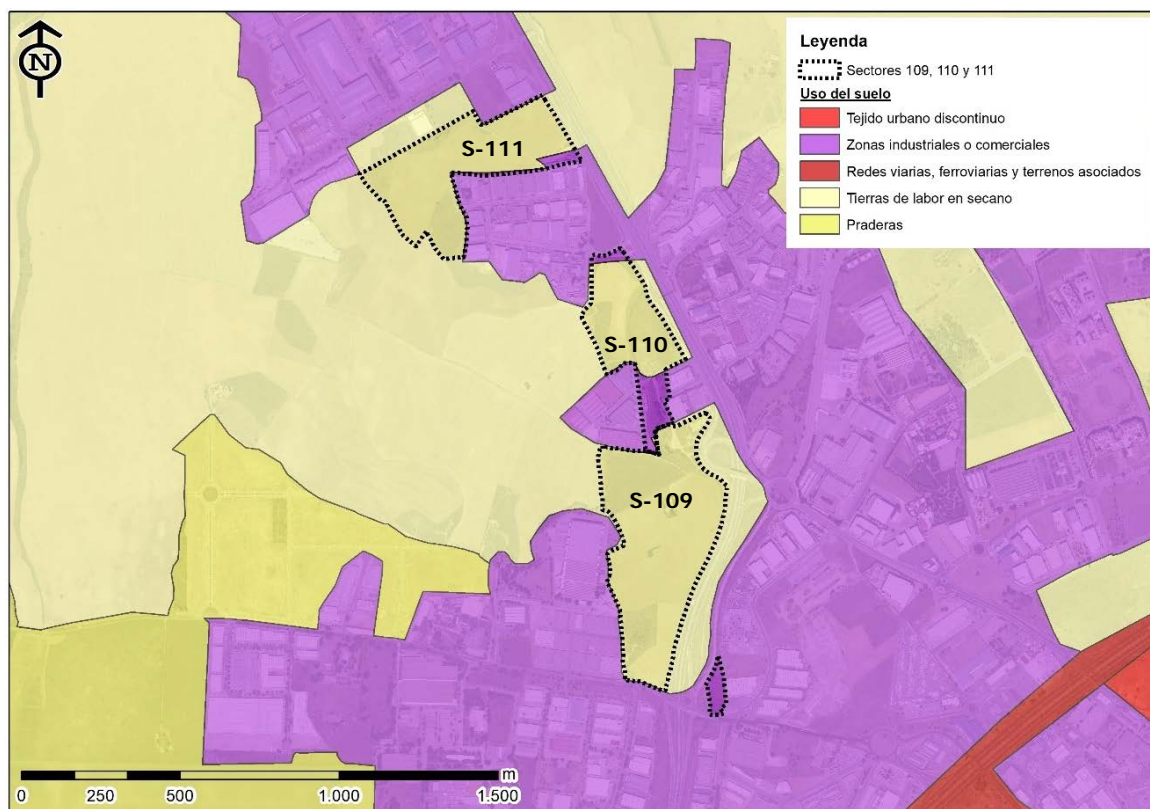


Figura 41. Usos del suelo en el ámbito en el que se localizan los sectores 109, 110 y 111. Fuente: elaboración propia.

Cotos de caza

Según la cartografía oficial de la Comunidad de Madrid¹¹ **no se observan cotos de caza en el ámbito analizado.**

Derechos mineros

Partiendo de la información obtenida del portal “CATASTRO MINERO” del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (MITERD)¹², se ha identificado el siguiente derecho minero caducado en los terrenos delimitados por el sector S-111:

Nº DE REGISTRO	NOMBRE	SITUACIÓN GENERAL	TIPO DE DERECHO MINERO
3156	BRAVO II	Caducado	Permiso de investigación

¹¹ <https://www.comunidad.madrid/servicios/urbanismo-medio-ambiente/cotos-caza>

¹² <https://geoportal.minetur.gob.es/CatastroMinero>