

ANEXO III

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO



DOCUMENTO AMBIENTAL

ESTRATÉGICO

PROMOTOR: Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa

-Julio de 2022-

ÍNDICE

1. PRELIMINAR. LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y LA LEY 4/2014, DE 22 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS

1.1. Marco Legislativo

1.2. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada

2. ANTECEDENTES

3. MEMORIA RESUMEN DE LA ACTUACIÓN

3.1. Introducción: objetivos y alcance de la Modificación aislada nº 14 del P.G.O.U.

4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLANEAMIENTO MODIFICADO

5. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS

5.1 Definición de la alternativa "0" o de no intervención

5.2. Definición de alternativa "1". Alternativa considerada

6. LOCALIZACIÓN

7. CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA PREVISIBLEMENTE AFECTADA

8. CATALOGACIÓN DEL TERRENO

8.1 Figuras de protección no concurrentes.

8.2. Figuras de protección próximas al ámbito de actuación

8.3. Figuras de protección afectadas por el ámbito de actuación.

9. POTENCIALES IMPACTOS

9.1. Efectos ambientales previsibles

9.2. Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

10. PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS

11. PLAN DE VIGILANCIA Y SEGUIMIENTO AMBIENTAL.

12. RESUMEN NO TÉCNICO Y CONCLUSIONES.

ANEXO: DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA

1. PRELIMINAR. LEY 21/2013, DE 9 DE DICIEMBRE, DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y LA LEY 4/2014, DE 22 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS FISCALES Y ADMINISTRATIVAS

1.1. Marco Legislativo

En el ámbito de la Comunidad de Madrid, en tanto no se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental en desarrollo de la normativa básica estatal, resulta de aplicación la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, en los términos previstos en la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

En concreto, el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental se establece en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014.

1.2. Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada

De acuerdo con el apartado anterior, conforme a lo estipulado en la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que regula el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental en la Comunidad de Madrid y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, son objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, entre otras, las modificaciones menores de planeamiento de desarrollo.

Dado que el presente documento viene referido, como se desarrollará en apartados posteriores, a una modificación aislada –nº 3 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A "Ciudad del Aire" del P.G.O.U. de Alcalá de Henares (Madrid)- que implica una modificación normativa en relación con el parámetro urbanístico de densidad máximo de viviendas, que se incrementa con la finalidad de posibilitar que las viviendas que se materialicen en las parcelas pendientes de edificar respondan a la superficie de la tipología que se demanda actualmente en el municipio de Alcalá de Henares, debe ser sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada se tramitará conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental, regulándose su tramitación en dicha ley en los artículos 29 y siguientes.

Para ello, es decir, para promover el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, el promotor, en este caso el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED) debe solicitar del órgano ambiental la emisión del informe ambiental estratégico, en el que se pronuncie acerca de los efectos significativos, o no significativos, del plan o programa sobre el medio ambiente, determinando en el primero de los casos la necesidad de someter el documento a una evaluación ambiental estratégica ordinaria y, en el segundo, pudiendo establecer las medidas que considere oportunas para evitar o paliar las previsibles afecciones sobre el medio ambiente.

Dicha solicitud debe iniciarse presentando ante el órgano ambiental el borrador del plan o programa junto con un documento ambiental estratégico que contenga como mínimo una memoria descriptiva del objetivo y alcance del plan o programa, así como una descripción del ámbito afectado por la actuación y su catalogación ambiental, una valoración de las afecciones ambientales previsibles y una propuesta de medidas preventivas o correctoras.

Artículo 29 Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada

1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.*
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.*
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan*

En consecuencia, en cumplimiento de la enunciada regulación, en los apartados siguientes se procede a describir brevemente el contenido y alcance de la Modificación nº 3 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A "Ciudad del

Aire" del P.G.O.U. de Alcalá de Henares (Madrid) y, al mismo tiempo, se analizan de forma somera las afecciones ambientales que del mismo pudieran derivarse y sus efectos previsibles sobre otros planes, así como la justificación de su sostenibilidad social.

2. ANTECEDENTES

a) Plan General de Ordenación Urbana

El municipio de Alcalá de Henares cuenta con Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por Acuerdo del consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en sesión de fecha 5 de julio de 1991 (publicado en el BOCM de 18 de julio de 1991); instrumento de planeamiento general que actualmente se encuentra en revisión, en concreto, en fase de Avance.

El Plan General de Ordenación Urbana, por lo que interesa a efectos del presente documento, clasificó los terrenos del Polígono 21-A -propiedad del INVIED- como suelo urbano, de uso residencial. Polígono que tiene una superficie de 257.864,97 m² y que se ubica al Noroeste del núcleo urbano de Alcalá de Henares, siendo sus límites los siguientes: Norte, autovía A-2 Madrid-Zaragoza; Sur y Oeste, línea de ferrocarril, y Este, suelo urbano residencial.

Dicho instrumento de planeamiento general remitió el régimen urbanístico de este ámbito a la normativa urbanística del planeamiento anterior, como planeamiento recogido, en concreto, al Plan Parcial de 1971, que previó un número máximo de viviendas de 1.535 viviendas, y que fue objeto de una gestión urbanística y de un desarrollo incompleto.

b) Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A

Mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada con fecha 16 de febrero de 2010 se aprobó definitivamente el Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A del Plan General, al amparo de lo dispuesto en el artículo 47.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, que versa sobre "los Planes Parciales (que) tengan por objeto operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejora urbanas... en suelo urbano no consolidado". El Acuerdo de aprobación definitiva fue objeto de publicación en el BOCM de fecha 10 de septiembre de 2010.

El Plan Parcial fue promovido por el INVIED (en aquel momento Instituto para la Vivienda de las fuerzas Armadas del Ministerio de Defensa) en virtud de un

convenio suscrito entre dicho organismo autónomo -en su condición de propietario único- y el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

Dicho Plan Parcial se aprobó con el objetivo de finalizar y completar la urbanización de este ámbito -que contaba en aquel momento con 812 viviendas construidas-, fundamentalmente en lo que respecta a la trama viaria -que también fue objeto de modificación- y las redes de servicios internas y de conexión con el exterior para permitir su total integración, así como mejorar la urbanización existente, permitir la equidistribución de beneficios y cargas mediante el preceptivo Proyecto de Reparcelación y la materialización de la cesión de las superficies dotacionales al Ayuntamiento, y prever una normativa urbanística se adecuara al régimen previsto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid del año 2001. El Plan Parcial, por tanto, previó las normas urbanísticas que resultan de aplicación en el ámbito y, así mismo, mantuvo el número máximo de viviendas de 1.535 viviendas que previó el Plan Parcial de 1971.

Posteriormente, aunque no se trata de un instrumento de planeamiento urbanístico, interesa destacar que por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local adoptado en sesión celebrada con fecha 3 de mayo de 2011 fue objeto de aprobación definitiva el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución única del ámbito. Proyecto que ha sido objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad nº 5 de Alcalá de Henares en lo respecta a sus 52 fincas resultantes.

c) Modificación nº 1 del Plan Parcial de Mejora

Mediante Acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada con fecha 31 de marzo de 2014 se acordó aprobar con carácter definitivo la Modificación Puntual nº 1 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A, promovida por el INVIED, que tuvo por objeto determinados parámetros urbanísticos que fueron modificados con la finalidad de permitir materializar la totalidad del aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento en diversas parcelas, manteniendo inalterado el parámetro de edificabilidad máxima. Dicho Acuerdo fue objeto de publicación en el BOCM de fecha 28 de mayo de 2014.

d) Modificación nº 2 del Plan Parcial de Mejora

Por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno adoptado en sesión celebrada con fecha 20 de octubre de 2015 se acordó aprobar con carácter definitivo la Modificación Puntual nº 2 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A, promovida por el INVIED, mediante la que se previó un régimen de usos más flexible y adecuado a las necesidades del municipio en relación con las parcelas de equipamiento social comercial. Dicho Acuerdo fue objeto de publicación en el BOCM de fecha 22 de diciembre de 2015.

Actualmente, se ha considerado oportuno acometer la Modificación Puntual nº 3 de Plan Parcial, con objeto de modificar el artículo 3.10.1.12 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, aplicable a la norma zonal nº 1 -residencial-, a efectos de modular el parámetro urbanístico de densidad máximo de viviendas, que se verá incrementado con la finalidad de posibilitar la edificación de viviendas de menores dimensiones a las previstas en el Plan Parcial, y que encuentra mejor acomodo con las necesidades reales actuales de los vecinos del municipio de Alcalá de Henares.

De conformidad con ello, el presente documento ambiental se refiere a la modificación aislada nº 3 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A "Ciudad del Aire" del P.G.O.U. de Alcalá de Henares (Madrid)- que implica una modificación normativa en relación con el parámetro urbanístico de densidad máximo de viviendas, que se incrementa con la finalidad de posibilitar que las viviendas que se materialicen en las parcelas pendientes de edificar respondan a la superficie de la tipología que se demanda actualmente en el municipio de Alcalá de Henares, de conformidad con el contenido y alcance se explica con mayor detalle en el apartado siguiente "Memoria resumen de la actuación".

3. MEMORIA RESUMEN DE LA ACTUACIÓN

3.1.- Introducción: objetivos y alcance de la modificación aislada nº 3 del Plan Parcial

De acuerdo con los antecedentes expuestos, la actuación que se analiza viene referida a la modificación aislada nº 3 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A "Ciudad del Aire" del P.G.O.U. de Alcalá de Henares (Madrid)- cuya tramitación deberá sustanciarse por los cauces establecidos en el artículo en los artículos 67 y siguientes de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (En adelante LSM).

La modificación de planeamiento objeto de evaluación, no afecta a una gran extensión, ni implica alteración de la ordenación estructural del municipio.

De hecho, se trata de unos suelos que tienen una clara vocación urbana, se encuentran en un entorno altamente antropizado, rodeados de un entorno urbanizado y conectados con las principales vías de comunicación. No en vano, parte del Sector ya se encuentra edificado y la modificación analizada se circunscribe a los solares pendientes de edificar.

El objetivo de la modificación se centra, exclusivamente, en el aumento de densidad del sector, con el objeto de que en los solares vacantes pueda materializarse la edificabilidad permitida a través de la construcción de viviendas de reducido tamaño, en comparación con las permitidas actualmente por el Plan Parcial, al objeto de que el producto final dé respuesta a la demanda actual del mercado.

Al mismo tiempo, se pretende, así mismo, dotar a los solares existentes de un régimen más adecuado que permita su puesta en valor y, en consecuencia, la culminación del proceso edificatorio en este ámbito, que cuenta con más de un tercio de sus parcelas de uso residencial sin edificar desde hace varias décadas.

En efecto, en el ámbito, que se encuentra completamente urbanizado, existe un alto porcentaje de solares sin edificar, dado que no se ha concedido ninguna licencia de obra nueva desde hace más de dos décadas. En concreto, de las 52 parcelas de uso de vivienda que existen en el ámbito, 34 se encuentran edificadas -correspondientes a 812 viviendas- y el resto, es decir, 18 parcelas carecen de edificación.

3.2. Determinaciones urbanísticas del Plan Parcial

Como ya se ha avanzado en apartados anteriores, la modificación del Plan Parcial que se plantea reside en la modificación del artículo 3.10.1.12 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, aplicable a la norma zonal nº 1 (residencial), que regula el número máximo de viviendas del ámbito.

Dicho precepto, conforme a su redacción actual, determina que *"el número de viviendas está fijado por el planeamiento anterior y asumido por el PGOU, y es de 1.535 en total (812 edificadas actualmente más las 723 pendientes de construir)"*.

De acuerdo con ello, la modificación analizada plantea un cambio en la redacción del citado artículo 3.10.1.12, previendo un número máximo total de

viviendas de 1.888, que comprende las 812 edificadas actualmente, así como 1.076 viviendas en las parcelas pendientes de edificar -cuya propiedad ostenta el INVIED y el Ayuntamiento-, conforme a la distribución respecto a cada una de las parcelas afectadas.

En definitiva, la alteración que se propone conlleva exclusivamente la modificación del artículo 3.10.1.12 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, en cuanto se trata del único precepto que regula el parámetro de densidad de viviendas, lo cual, no implica un aumento de edificabilidad, sino que este aumento del número de viviendas se modula mediante la reducción de la superficie construida de cada vivienda, para adaptar la tipología al mercado actual, lo que se consigue reduciendo la media de superficie construida por vivienda, aproximadamente, de los 150 m²t actuales a los 100 m²t resultado de la propuesta.

Todo lo cual se recoge en el siguiente cuadro:

Plan Parcial vigente					Modif Plan Parcial
Parcelas sin edificar					
Parcela	Propiedad	Superficie m2s	Edificabilidad m2t	nº máximo viviendas	nº máximo viviendas
P-6	INVIED	2.094,10	4.816,43	32	48
P-7	INVIED	2.091,40	4.810,22	32	48
P-8	INVIED	2.113,00	4.919,08	33	49
P-9	INVIED	2.057,46	5.087,60	34	51
P-10	INVIED	2.065,23	5.549,83	37	55
P-14	Ayuntamiento	4.412,83	9.487,58	64	95
P-15	Ayuntamiento	4.881,40	10.301,96	69	103
P-19	INVIED	1.305,88	3.003,52	20	30
P-22	INVIED	2.833,26	5.360,02	36	54
P-26	INVIED	2.000,36	4.400,79	30	44
P-27	INVIED	2.157,86	4.747,29	32	47
P-28	INVIED	2.657,38	5.846,24	39	58
P-29	INVIED	2.932,82	6.452,20	43	65
P-30	INVIED	2.098,05	4.615,71	31	46
P-31	INVIED	2.632,43	6.166,92	42	62
P-32	INVIED	2.948,67	7.076,81	48	71
P-33	INVIED	3.109,39	7.462,54	50	75
P-36	INVIED	3.144,50	7.546,80	51	75
Total viviendas				723	1.076
Parcelas edificadas					
Total viviendas				812	812
Total viviendas máximas en Ciudad del Aire				1.535	1.888

4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLANEAMIENTO MODIFICADO

Por lo que respecta al desarrollo previsible del planeamiento modificado, dado que se trata de la aprobación de un nuevo parámetro de densidad de vivienda y teniendo en cuenta que la modificación obedece al objetivo de dar respuesta a la demanda del mercado de vivienda del municipio, se plantea con una previsión de inicio inmediata, existiendo un alto interés por parte del promotor en poner en el mercado los solares, una vez les resulte de aplicación el número parámetro de densidad, es decir, con carácter inmediato a la aprobación definitiva de la modificación analizada.

5. EVALUACIÓN DE ALTERNATIVAS

El Plan Parcial modificado objeto de análisis, como ya se ha matizado, se trata de un documento de planeamiento de segundo grado cuyo único fin es detallar las previsiones orientativas del Plan General de Ordenación Urbana y, por ello, no teniendo capacidad para clasificar nuevos suelos, desde el punto de vista ambiental mantiene las afecciones que pudieran derivarse del planeamiento superior, dado que se limita a recoger la superficie y ubicación establecidas en el mismo.

Por lo que respecta a la modificación, se trata de permitir la materialización de la edificabilidad ya asignada a los solares vacantes en un número superior de viviendas de menor tamaño. Es decir, no se aumenta la edificabilidad, ni, por tanto, la presión sobre el medio, dado que el aumento de viviendas no está directamente relacionado con el aumento de población, sino con la adaptación de la tipología de vivienda a las familias actuales, con un número de miembros más reducido.

Este objetivo, no ha permitido evaluar otra alternativa a efectos de la evaluación ambiental que la de incorporar el aumento de densidad al planeamiento, razón por la cual el documento de análisis únicamente se refiere a las consecuencias de dicha previsión. En efecto, entendemos que la afección ambiental fue en su día la asignación de la clasificación de suelo urbanizable y uso residencial efectuada por el Plan General, la cual, ya fue objeto de evaluación con ocasión de su tramitación. Es estos momentos, la modificación puntual planteada no plantea afecciones, puesto que no amplía dichas previsiones sino que se limita a proponer otra tipología de vivienda para materializar la edificabilidad ya permitida.

Es por ello que no se ha contemplado el uso de alternativas a efectos de la evaluación ambiental, puesto que se trata de una actuación prevista en el Plan General de Ordenación Urbana y Plan Parcial y el promotor únicamente pretende el desarrollo urbano de dicha previsión.

El documento, por tanto, únicamente presenta dos alternativas extremas al desarrollo de la zona objeto de estudio, la primera conservacionista "alternativa 0", y la segunda desarrollista como un desarrollo urbanístico inminente.

A continuación, se describen los aspectos más relevantes de las alternativas, abordando una prognosis de los aspectos ambientales y su posible evolución en caso de aplicar alguna de las alternativas.

5.1 Definición de la alternativa "0" o de no intervención

La alternativa "0" o de no intervención, que consistiría en mantener la situación actual, queda descartada en el presente caso, dado que la no aprobación de la modificación no supondría una disminución de la presión sobre el medio natural, ni una mejor preservación de las condiciones existentes dado que, como ya se ha matizado, la modificación no implica aumento de edificabilidad y, por tanto, una mayor carga de recursos, sino un cambio en la tipología edificatoria que permitirá materializar la misma edificabilidad ahora permitida, pero en viviendas de menor tamaño a las previstas en la actualidad.

Es decir, que desde un punto de vista ambiental, evitar el aumento de densidad, que no aumento de edificabilidad, no supone ningún efecto favorable.

Por el contrario, desde el punto de vista urbanístico carecería de racionalidad no impulsar la modificación, puesto que, como se ha dicho, parte de una demanda real del mercado de vivienda, que permitirá atraer inversores y, en definitiva, residentes, lo que coadyuvará a consolidar el espacio urbano, actualmente parcialmente urbanizado y con la iniciativa estancada.

5.2. Definición de alternativa "1". Alternativa considerada

La alternativa "1", que es la considerada al impulsar la modificación analizada, permite acomodar el parámetro de la densidad de los solares vacantes de edificación, con el objeto de poder materializar un producto más acorde con las preferencias y necesidades del actual mercado de vivienda del municipio.

No implica ni una ampliación del suelo urbano, ni un aumento de edificabilidad, sino simplemente plantea un cambio en la redacción del artículo 3.10.1.12, previendo un número máximo total de viviendas de 1.888, es decir, aumentando la previsión actual en 353 viviendas más, lo cual no se plantea aumentando la edificabilidad y, por tanto, la carga sobre los recursos, sino mediante la reducción de la superficie construida de cada vivienda, para adaptar la tipología al mercado actual, lo que se consigue reduciendo la media de superficie construida por vivienda, aproximadamente, de los 150 m²t actuales a los 100 m²t resultado de la propuesta.

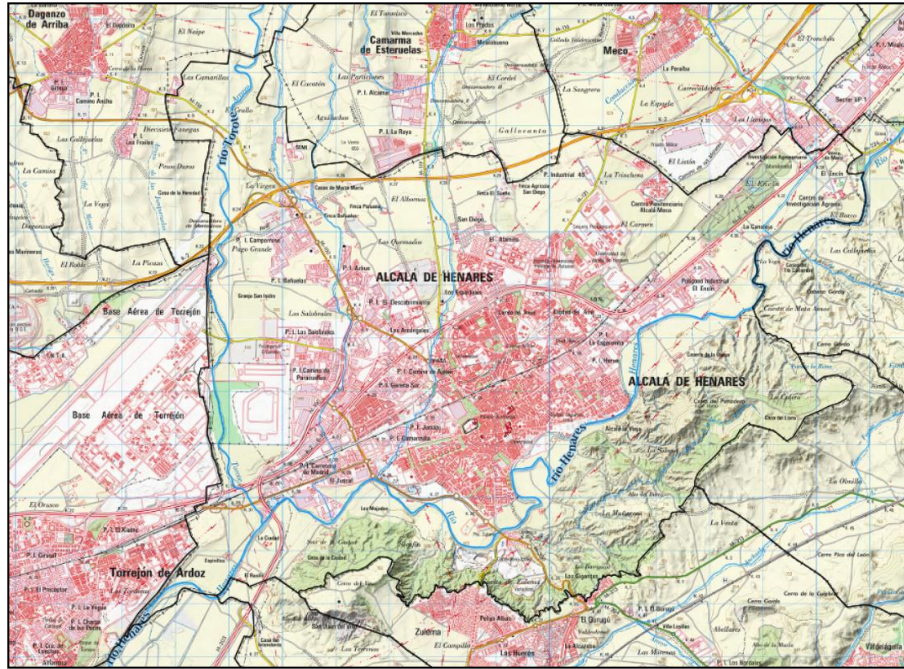
En definitiva, la alternativa 1 se plantea como la posibilidad más lógica y racional y plasma el objetivo de consolidar este sector, completamente urbanizado, en el que no ha habido actividad constructiva en las dos últimas décadas, pese a contar con dieciocho parcelas de uso residencial con la consideración de solar y, por tanto, aptas para edificar. En este sentido, se considera que la modulación del parámetro de la densidad, cuyo resultado es la posibilidad de construir viviendas de menor dimensión, propiciará el impulso de la zona y la colmatación de este espacio urbano, lo cual, como analizaremos a continuación, no tiene efectos significativos sobre los valores naturales concurrentes.

6. LOCALIZACIÓN

Alcalá de Henares es una ciudad perteneciente a la Comunidad de Madrid, ubicada en su mayor parte en la comarca natural de La Campiña y en la cuenca del río Henares que la separa de la comarca de La Alcarria en la que también encontramos una parte del término municipal.

Forma parte del Corredor del Henares del que es núcleo central, junto a otras ciudades del área metropolitana de Madrid, lindando con los siguientes términos municipales: al norte con Meco y Camarma de Esteruelas, al sureste con Anchuelo, al sur con Villalbilla, al suroeste con San Fernando de Henares y Torres de la Alameda, y al oeste con Torrejón de Ardoz. Con Los Santos de la Humosa limita al este y al noreste, junto con una pequeña franja divisoria entre Alcalá y Azuqueca de Henares, en la ya provincia de Guadalajara.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A "Ciudad del Aire"
PGOU de Alcalá de Henares (Madrid)



Es por población, el tercer municipio de la Comunidad de Madrid, contando con una población de derecho de 195.649 habitantes, según fuentes del INE actualizadas a 2019.

7. CARACTERÍSTICAS DEL ÁREA PREVISIBLEMENTE AFECTADA

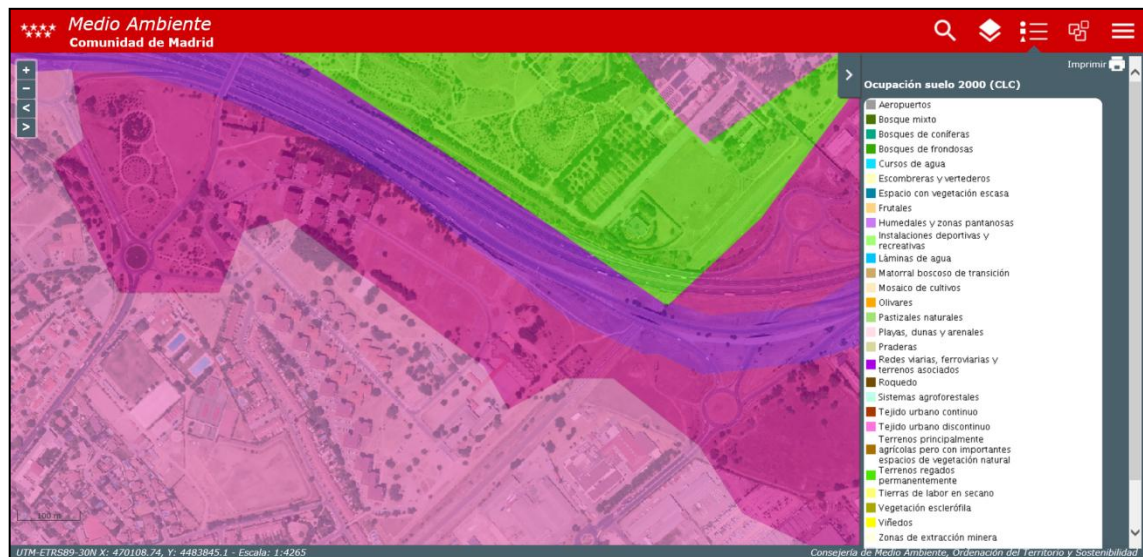
Topografía: El ámbito objeto de la modificación aislada se localiza al norte del casco urbano, en una amplia zona de perfil plano, ya urbanizada, con unas cotas de nivel que oscilan entre 591 y 593 mts.



Medio físico: Se trata, como se infiere de la ortofoto adjunta, de un entorno altamente antropizado, que se encuentra totalmente urbanizado y rodeado de suelos urbanos consolidados por la edificación y vías de comunicación, con una clara vocación urbana, lo que permite anticipar que el aumento de densidad de vivienda que pretende la modificación puntual no tendrá efectos significativos sobre el medio natural, por lo que no resulta necesario analizar, desde las perspectivas del objeto del presente estudio, las características del medio físico en cuanto a agua, clima, geología, relieve o suelos, dada la escasa magnitud y relevancia de la propuesta y el carácter exclusivamente urbano del entorno evaluado.

Ocupación del suelo: Por lo que respecta a la ocupación del suelo, el ámbito quedaría dividido básicamente en dos mitades, según la cartografía elaborada por la Comunidad de Madrid. La mitad sur del ámbito se caracterizaría por un tejido urbano discontinuo que conecta con el caso urbano, o tejido urbano continuo, de la población.

La mitad norte, según la cobertura, se correspondería con zonas industriales y comerciales vinculadas por colindancia al eje de la red viaria. No obstante, de conformidad con la ordenación de usos del Plan Parcial, el Sector tiene un uso predominante residencial, por lo que puede considerarse la totalidad del ámbito como un uso urbano discontinuo.

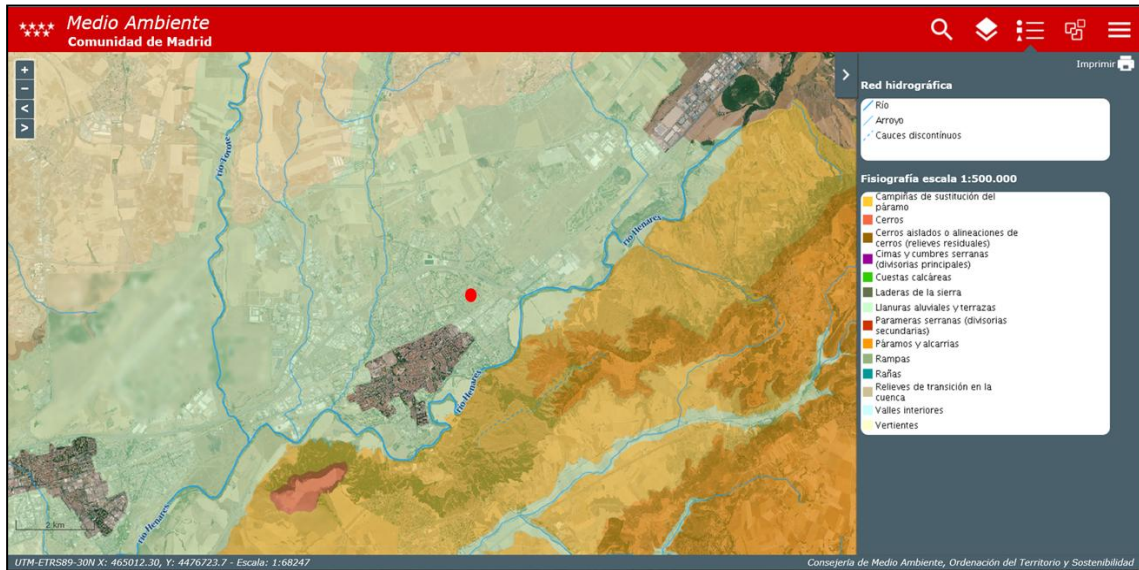


Fisiografía: El entorno se caracteriza por una fisiografía de llanuras aluviales y terrazas que se extiende hacia el este, hasta llegar a la cuenca del Henares, dónde el paisaje se caracteriza por campiñas de sustitución del páramo.

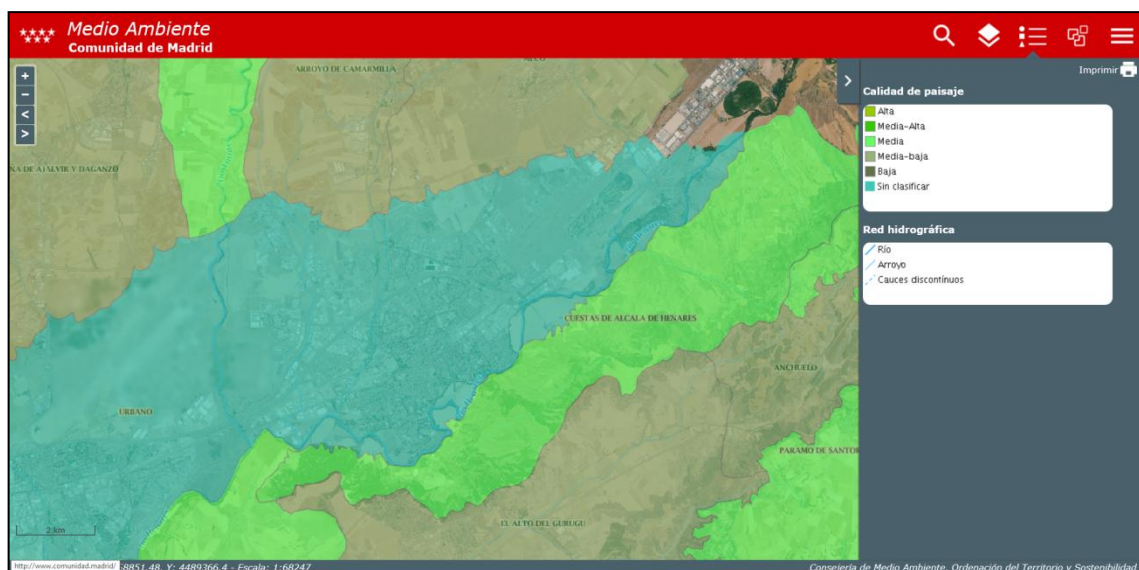
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A "Ciudad del Aire"
PGOU de Alcalá de Henares (Madrid)

Son unas características naturales del paisaje que, como se observa en la imagen adjunta, pierden su geografía física por la acción del hombre, al ir creciendo la ciudad y extendiéndose la trama urbana.

No en vano, el ámbito objeto de estudio, si bien queda incluido en la cobertura de la cartografía de la Comunidad de Madrid dentro de las llanuras aluviales y terrazas, en la actualidad se encuentra totalmente antropizado y ya no cuenta con las características físicas de la citada unidad de paisaje.



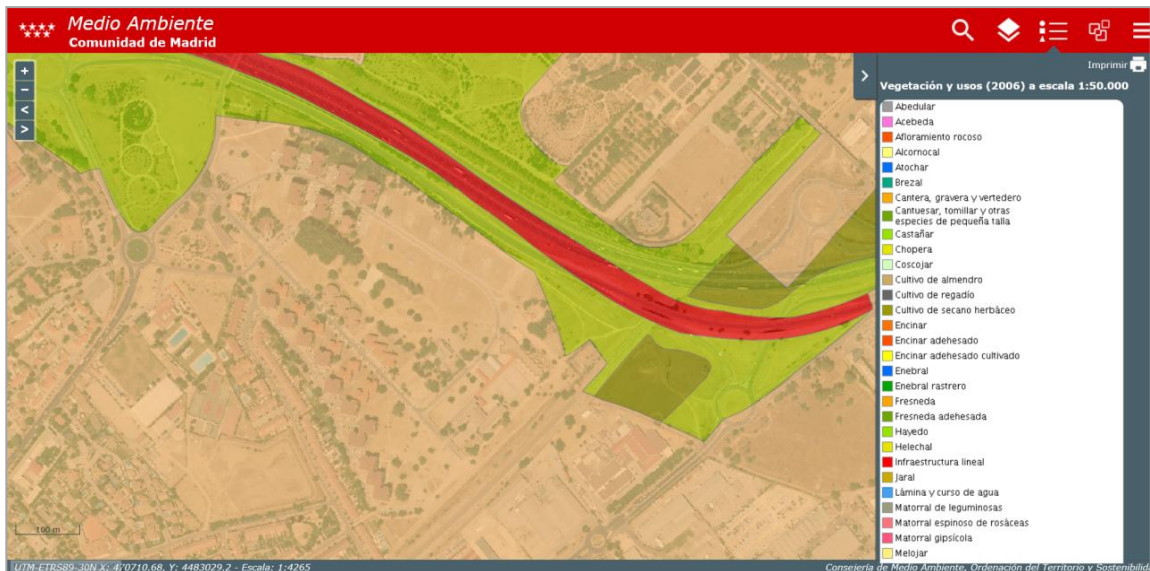
Paisaje: Tanto la calidad como la fragilidad del paisaje se encuentran sin clasificar. No obstante, ya se ha matizado que se trata de unos suelos urbanos, urbanizados y parcialmente consolidados por la edificación, rodeados por otras zonas menos transformadas con una calidad de paisaje media o baja.



Fauna: Nos encontramos en la cuadrícula 30TVK78 con un número de 176 especies citadas según el inventario nacional de Biodiversidad, si bien, por las características de antropización que ya se han manifestado, la presencia de estas especies en el entorno será ocasional, y debemos circunscribirla a las de pequeño tamaño y especialmente a los grupos de las aves y murciélagos, ya que los usos urbanos y el efecto barrera de las vías de comunicación y del vallado de los solares, limitan la presencia de especies más esquivas que se han visto desplazadas a otros lugares. A saber:



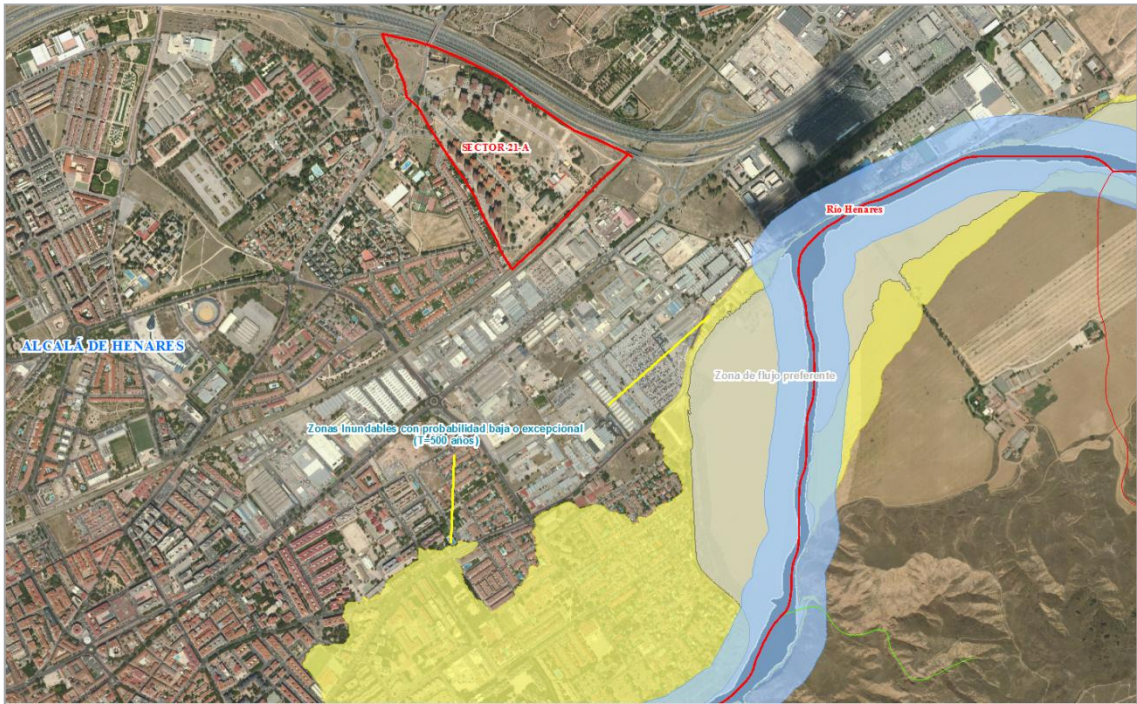
Ecosistemas: De acuerdo con las características expuestas, la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid incluye el área referenciada dentro de la cobertura de "ecosistemas" como una zona urbana en su práctica totalidad, quedando únicamente una pequeña franja que discurre por el norte siguiendo el trazado de la autovía del Nordeste recogida como pastizal y erial de transición entre la zona urbanizada y la infraestructura lineal, que el Plan Parcial en su día reservó para zona verde.



Equipo redactor: Carmen Pemán/Ignacio Pemán/José Luis de Miguel

Arquitecto-Abogados urbanistas-Técnico en evaluación de impacto ambiental

Hidrología y Zonas Inundables (SNCZI): Dada la proximidad del ámbito con la cuenca del río Henares, se ha analizado el cauce, la zona de flujo preferente, así como las láminas de inundación para diferentes periodos de retorno (10 años, 50 años, 100 años y 500 años) lo que permite concluir que la lámina de agua, en el periodo de mayor retorno -500 años- y, por tanto, con probabilidad baja o excepcional de inundación, queda alejada del ámbito de la Modificación aproximadamente 0,5 km, por lo que el riesgo de inundación de los terrenos es prácticamente nulo.



8. CATALOGACIÓN DEL TERRENO

8.1 Figuras de protección no concurrentes.

La presente modificación puntual no afecta a espacios incluidos en la Red Natura 2000, no están propuestos como Lugar de Interés Comunitario (L.I.C.), en aplicación de la Directiva 92/43/CEE, ni hay espacios declarados como Zonas de Especial Protección para las Aves (Z.E.P.A.) Directiva 79/409/CEE.

Asimismo no se ve afectado por el desarrollo urbanístico de las siguientes figuras analizadas:

1. *Espacios Naturales Protegidos*
2. *Ámbito de aplicación de Plan de Ordenación de los Recursos Naturales*
3. *Zona de especial conservación (ZEC)*
4. *Humedal del convenio RAMSAR*
5. *Plan de acción, conservación o recuperación de especies amenazadas*
6. *Lugar o punto de interés geológico (PIG)*
7. *Hábitats naturales de interés comunitario*
8. *Árboles singulares*
9. *Flora o fauna catalogada*
10. *Zonas con riesgo de inundación o flujo preferente*
11. *Reserva biosfera*
12. *Patrimonio humanidad UNESCO*
13. *Monte de Utilidad Pública o con algún tipo de protección*
14. *Área importante para las aves establecidas por SEO/Birdlife International (Important Bird Areas-IBAs)*

Algunas de estas figuras, sí se encuentran próximas al ámbito, no obstante, como se analiza en el apartado siguiente, no se prevé impacto alguno sobre ellas derivado del cambio del parámetro de la densidad de vivienda del sector, teniendo en cuenta la escasa entidad de la propuesta desde el punto de vista de la afección ambiental, las características urbanas tanto del sector como de su entorno, y la distancia de separación con las figuras de protección.

8.2. Figuras de protección próximas al ámbito de actuación

Como trataremos en el presente apartado, cabe señalar que no se encuentran los suelos afectados dentro de espacios de la Red Natura 2000, aunque sí próximos a ámbitos definidos en aplicación de las Directiva 92/43/CEE y Directiva 79/409/CEE, así como a montes de utilidad pública, vías pecuarias y

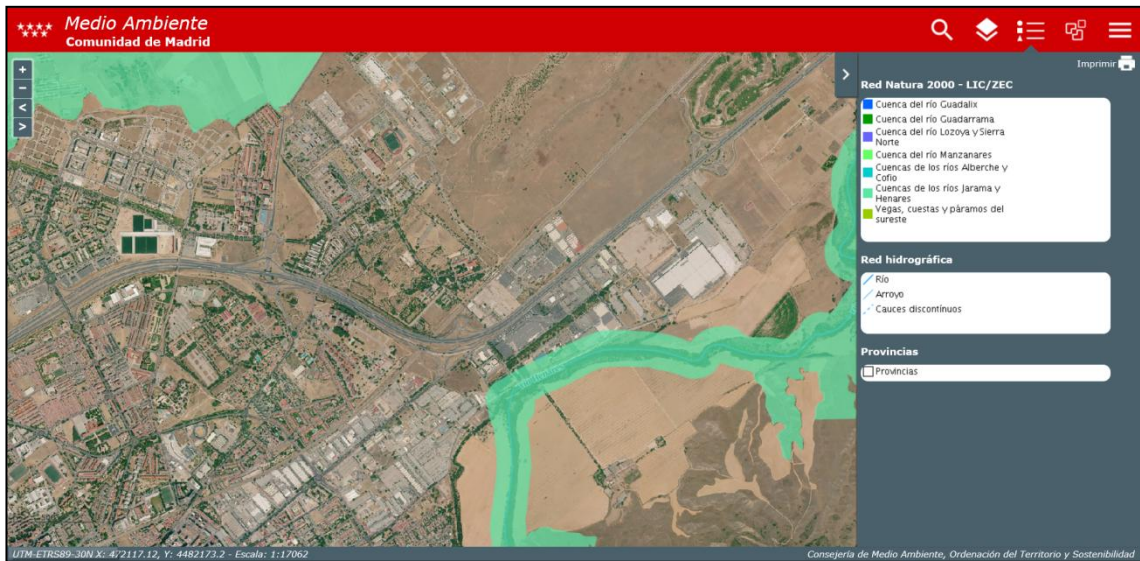
hábitats de interés comunitario, no obstante, la distancia de separación con los espacios de valores más relevantes hace que no se prevea en el presente estudio una incidencia significativa derivada del cambio del parámetro urbanístico de la densidad de vivienda, aplicable a los solares del sector residencial.

En concreto:

a) Lugar de Interés Comunitario (LIC)

De acuerdo a la Normativa de Hábitats y con objeto de que formen parte como Zonas Especiales de Conservación de la futura Red de Espacios Naturales Protegidos Europea (Red Natura 2.000), La Comunidad de Madrid propuso diversos lugares de Interés Comunitario de los que el más próximo al ámbito afectado por la modificación es el denominado "Cuencas de los ríos Jarama y Henares" (Código ES3110001) a una distancia aproximada de 1,10 Km por el noroeste y de 0,6 km por el suroeste con respecto al punto más cercano del sector, y que se caracteriza por ser un espacio acoge un gran número de especies de fauna, tanto de aves como de otros grupos taxonómicos, que le proporcionan un alto valor de conservación y posee hasta 18 tipos de hábitats, de los cuales tres se encuentran clasificados como prioritarios (señalados en negrita en la tabla adjunta)

CÓDIGO NATURA 2000	TIPO DE HÁBITAT	SUPERFICIE (HA)
5330	Matorrales termomediterráneos y pre estépicos	882,64
9340	Bosques de <i>Quercus ilex</i> y <i>Quercus rotundifolia</i>	300,10
92A0	Bosques de galería de <i>Salix alba</i> y <i>Populus alba</i>	246,23
4090	Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga	91,21
6420	Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del <i>Molinion-Holoschoenion</i>	61,32
5210	Matorrales arborescentes de <i>Juniperus</i> sp.	58,80
92D0	Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (<i>Nerio-Tamaricetea</i> y <i>Securinegion tinctoriae</i>)	18,42
4030	Brezales secos europeos	9,53
6220	Zonas subestépicas de gramíneas y anuales de <i>Thero-Brachypodietea</i> *	7,46
3150	Lagos eutróficos naturales con vegetación <i>Magnopotamion</i> o <i>Hydrocharition</i>	6,49
1430	Matorrales halonitrófilos (<i>Pegano-Salsoletea</i>)	6,01
3250	Ríos mediterráneos de caudal permanente con <i>Glaucium flavum</i>	5,11
3280	Ríos mediterráneos de caudal permanente del <i>Paspalo-Agrostidion</i> con cortinas vegetales ribereñas de <i>Salix</i> y <i>Populus alba</i>	2,80
6430	Megaforbios eutróficos hidrófilos de las orlas de llanura y de los pisos montano a alpino	2,01
3140	Aguas oligomesotróficas con vegetación béntica de <i>Chara</i> sp.	1,68
3170	Estanques temporales mediterráneos *	1,68
91B0	Fresnedas termófilas de <i>Fraxinus angustifolia</i>	0,80
91E0	Bosques aluviales de <i>Alnus glutinosa</i> y <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i>, <i>Alnion incanae</i>, <i>Salicion albae</i>) *	0,43
TOTAL		1.702,73



b) Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA)

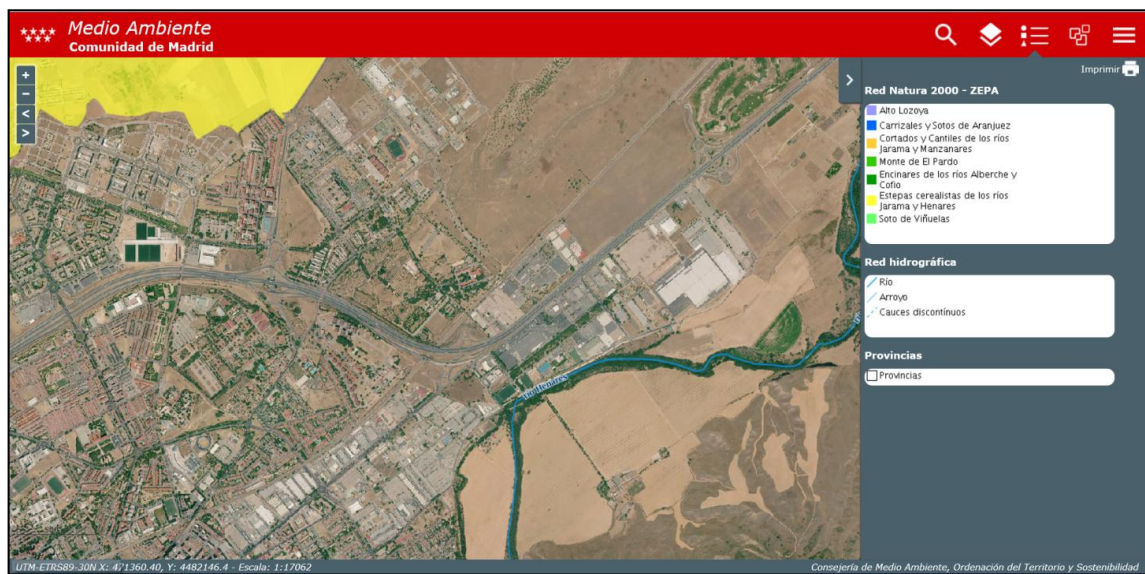
Asimismo, por lo que respecta a zonas de especial protección para las aves, las más cercanas al ámbito resulta la denominada "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares" (Código ES0000139) a una distancia aproximada de 1,10 Km por el noroeste con respecto al punto más cercano del sector, y que se trata de una zona de especial calidad e importancia para la protección de especies de aves de distribución esteparia.

Por otro lado, las formaciones palustres asociadas al río Torote acogen diversas poblaciones de aves invernantes. El número de especies de aves que justifica su declaración como ZEPA asciende a 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. Entre estas especies destacan, también, aquellas que además poseen algún grado de amenaza a escala global o regional, como *Circus pygargus*, *Otis tarda*, *Coracias garrulus*, *Falco naumanni*, *Pterocles orientalis* o *Tetrax tetrax*.



Ejemplar de cernícalo primilla (*falco naumanni*)

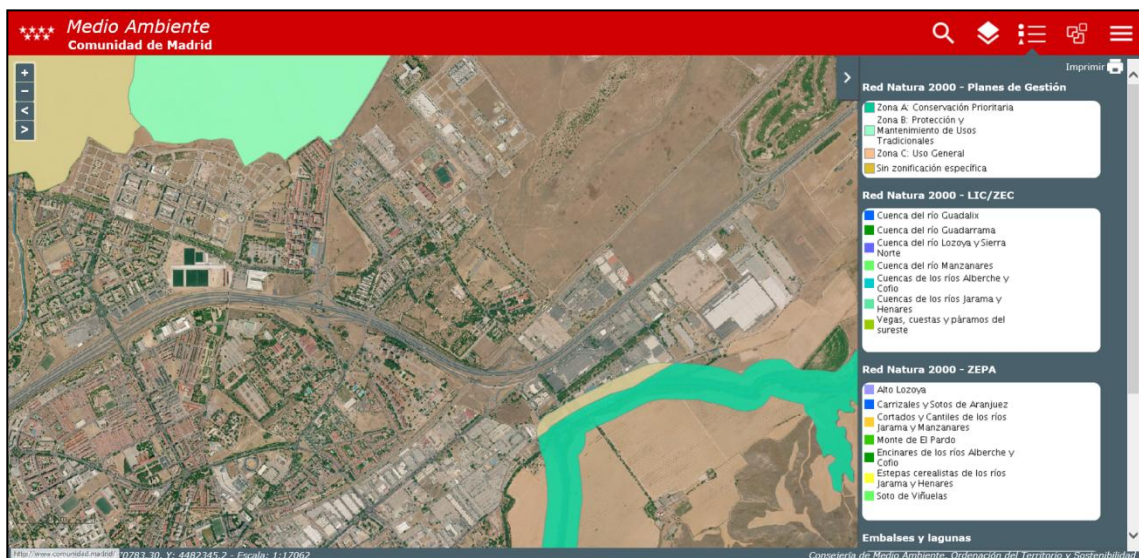
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
Modificación Puntual nº 3 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A "Ciudad del Aire"
PGOU de Alcalá de Henares (Madrid)



c) planes de gestión

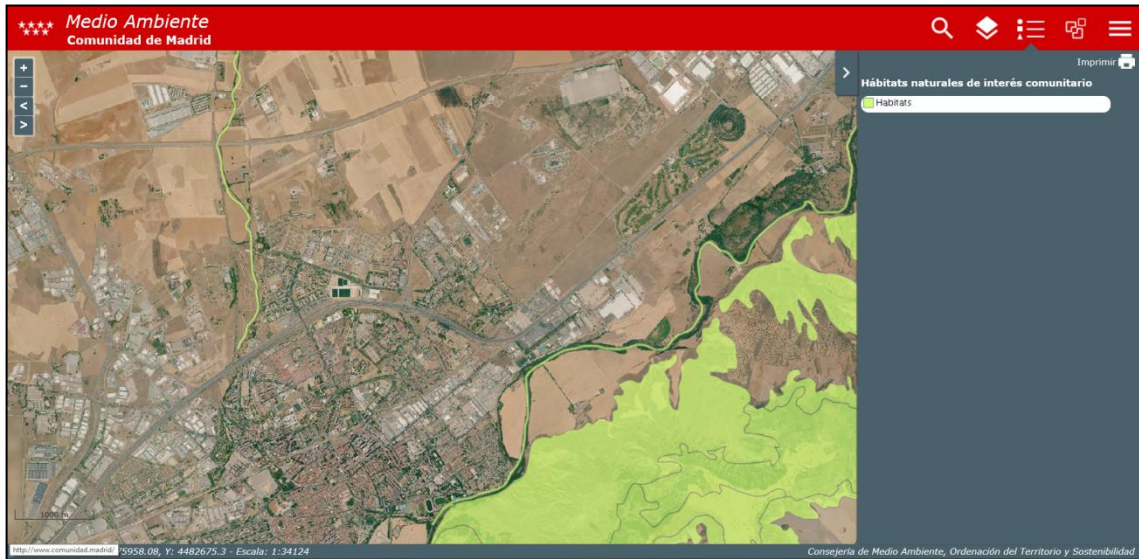
Por lo que se refiere a los ámbitos de planes de gestión de espacios naturales protegidos de la red natura 2000, ya se ha indicado que el sector está próximo a la ZEPA Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares" (Código ES0000139) y al LIC "Cuencas de los ríos Jarama y Henares" (Código ES3110001)

De conformidad con ello, debe advertirse que el sector analizado se encuentra próximo, por tanto, al Plan de Gestión de los Espacios Protegidos Red Natura 2000 de la Zona de Especial Protección para las Aves denominada "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares" y de la Zona Especial de Conservación denominada "Cuencas de los ríos Jarama y Henares, que se configura como el instrumento de de gestión del Espacio Protegido Red Natura 2000 constituido por ambas figuras, si bien, como se ha expuesto, ambos se encuentran a más de 1 km de distancia de los suelos vinculados a la Modificación del Plan Parcial.



d) hábitats de interés comunitario

Se sitúan próximos al ámbito de la modificación, diversos ámbitos de interés comunitario que se corresponden con las siguientes tres zonas inventariadas:



1. Al Oeste, y a una distancia aproximada de 2 km se encuentra una cobertura correspondiente a la entidad 137194, caracterizada en su mayor parte (60%) por el hábitat 6420 referido a prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion.

Código de la entidad: **137194**

Superficie de la entidad: **24,15ha**

Hábitat 6420: 60%

Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion

2. Al Este, y a una distancia aproximada de 750 mts se encuentra una cobertura correspondiente a la entidad 135514 caracterizada en su mayor parte (55%) por el hábitat 92A0 referido a bosques de Saliz Alba y Populus alba, si bien en la parte más cercana al ámbito se caracteriza por el hábitat 4090 de brezales oromediterráneos endémicos con aliaga.

Código de la entidad: **135514**

Superficie de la entidad: **38,88ha**

Hábitat 3150: 3%

Lagos eutróficos naturales con vegetación Magnopotamion o Hydrocharition

Hábitat 3250: 3%

Ríos mediterráneos de caudal permanente con Glaucium flavum

Hábitat 3280: 2%

Ríos mediterráneos de caudal permanente del Paspalo-Agrostidion con cortinas vegetales ribereñas de Salix y Populus alba

Hábitat 6430: 5%

Megarforbios eutrofos higrófilos de las orlas de llanura y de los pisos montano a alpino

Hábitat 92A0: 55%

Bosques galería de Salix alba y Populus alba

Hábitat 92D0: 3%

Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Nerio-Tamaricetea y Securinegion tinctoriae)

3. Al Sureste, y a una distancia aproximada de 1,4 Km se encuentra una cobertura correspondiente a la entidad 138463 caracterizada en su mayor parte (50%) por el hábitat 5210 referido a matorrales arborescentes de Juniperus spp.

Código de la entidad: **138463**

Superficie de la entidad: **503,73ha**

Hábitat 1430: 5%

Matorrales halo-nitrófilos (Pegano-Salsoletea)

Hábitat 4090: 10%

Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga

Hábitat 5210: 50%

Matorrales arborescentes de Juniperus spp.

Hábitat 6220: 5%

* Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea

Hábitat 9340: 10%

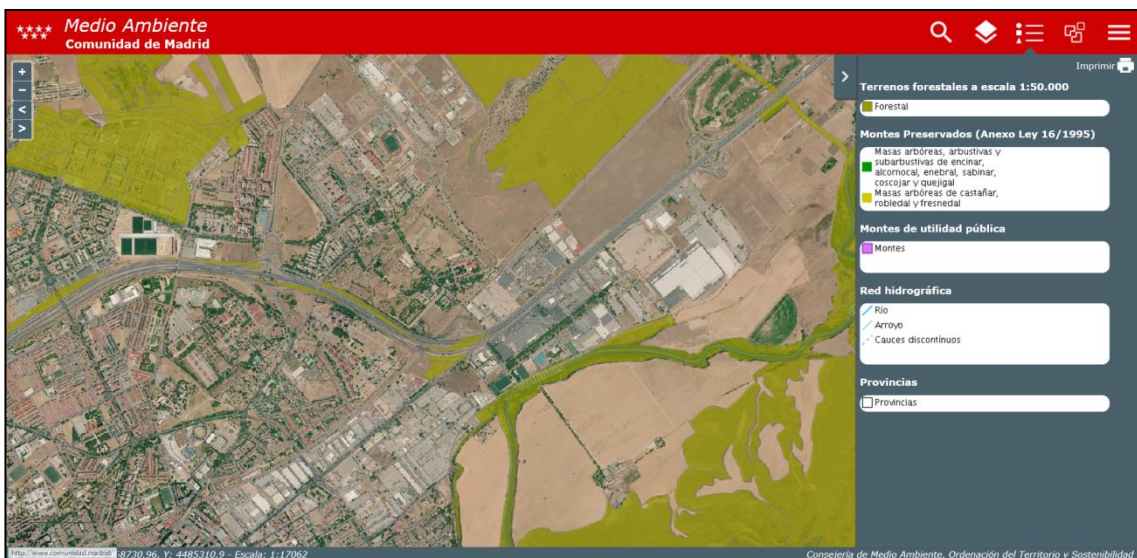
Encinares de Quercus ilex y Quercus rotundifolia

*Nota: El símbolo * indica los tipos de hábitats prioritarios.*

e) Montes de utilidad pública y terrenos forestales

Finalmente, debe destacarse que no existen próximos al ámbito Montes de Utilidad Pública, ni montes preservados de conformidad con el Anexo de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid. El MUP 180 "Los Cerros" se encuentra a aproximadamente 1,5 km. Así como el monte preservado tipo 1 "Masas arbóreas Arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebral, sabinar, coscojar y quejigal" a más de 2,7 Km.

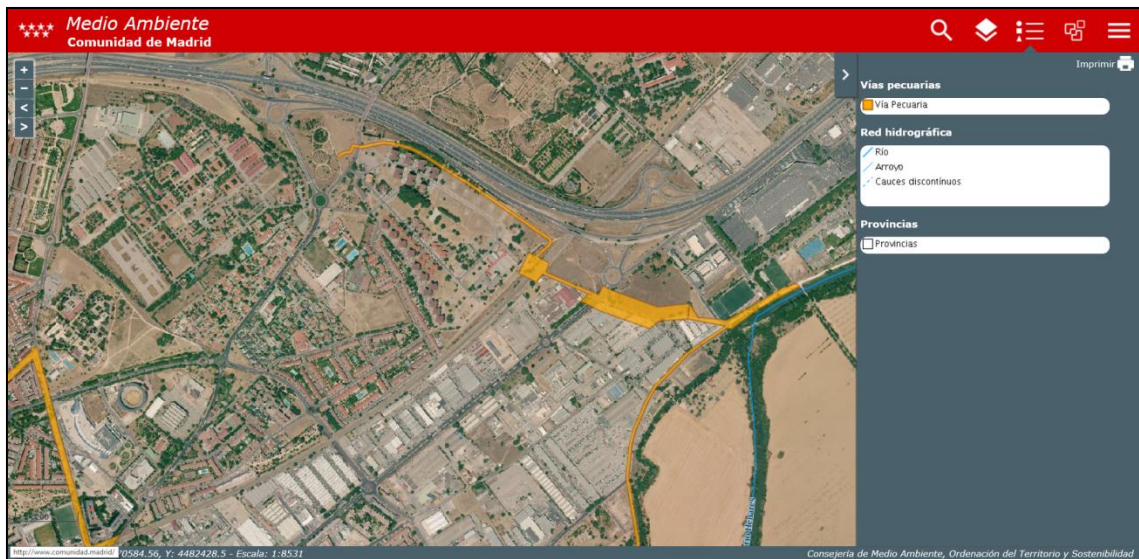
Si encontramos en las cercanías la existencia de terrenos forestales de escaso valor, fundamentalmente pastizal y erial por el este y al norte en colindancia con la Autovía, donde también encontramos presencia de retamar. Por el este, en las inmediaciones del río Henares se encuentra vegetación de ribera arbóreo-arbustiva, con densidad alta y especie principal Fraxinus angustifolia siguiendo la lámina y el curso del agua.



8.3. Figuras de protección afectadas por el ámbito de actuación.

a) Vías pecuarias

Por lo que a las figuras de protección concurrentes en el ámbito, únicamente encontramos, analizando el inventario vías pecuarias de la Comunidad de Madrid, la concurrencia de un trazado que discurre por el interior del sector y que se corresponde con la "Colada de Villamaela". Ésta, discurre por el ámbito del Plan Parcial por suelos excluidos del uso residencial, y, en cualquier caso, la incidencia de la Modificación analizada, consistente en un aumento de densidad en los solares existentes, ningún cambio implica respecto a su situación actual.



9. POTENCIALES IMPACTOS

La Modificación puntual objeto de estudio, como ya se ha expuesto, tiene como objetivo un cambio en la redacción del artículo 3.10.1.12, que implica un aumento del parámetro de la densidad de viviendas, lo que implica un aumento de la previsión actual de viviendas sin que ello suponga un aumento de la edificabilidad respecto del Plan Parcial Vigente.

Se trata de permitir una tipología de vivienda de menores dimensiones, más demandada en el mercado actual, con el objeto de impulsar el desarrollo de dieciocho solares que se encuentran estancados desde hace veinte en un sector totalmente urbanizado y parcialmente edificado. Lo que, supondría una mejora evidente del espacio urbano y redundaría en claros beneficios al municipio, sin que, por otro lado, se prevean afecciones graves al medio natural, dado que, como decimos, el entorno se encuentra totalmente urbanizado, parcialmente edificado y rodeado de suelos urbanos consolidados y de las principales vías de comunicación.

Dicho lo cual, se detallan a continuación los impactos directos (hidrología/hidrogeología, suelos, vegetación, hábitats, atmósfera paisaje y patrimonio cultural) e indirectos (economía, abastecimiento/saneamiento, tráfico, energía, residuos, modelo territorial, riesgos efectos sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes) previsibles.

9.1. Efectos ambientales previsibles

De conformidad con el apartado 8 del presente documento, podemos concluir que la presente modificación puntual no afecta a espacios incluidos en la Red Natura 2000.

El Plan Parcial de Mejora del polígono 21, cuya modificación puntual se analiza, ya fue objeto de evaluación ambiental y dio justificado cumplimiento a las posibles afecciones ambientales.

Asimismo, dicho Plan parcial ha sido objeto de dos modificaciones, que también fueron objeto de evaluación ambiental. Al respecto, podemos aludir a la modificación puntual nº 2 del Plan Parcial, cuya aprobación definitiva data de 20 de octubre de 2015, y en la que se analizaba la situación ambiental de los terrenos en el correspondiente documento ambiental estratégico, en unos términos plenamente extrapolables al momento actual, y en concreto:

- *No nos encontramos en zonas de protección ambiental y el Plan Parcial dio justificado cumplimiento a este punto ante la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Comunidad de Madrid.*
- *Se dio motivado cumplimiento en el Plan Parcial en cuanto a los parámetros de edificabilidad, ocupación y deberes de cesión.*
- *Nos encontramos fuera de las zonas de protección arqueológica más restrictivas de la ciudad.*
- *Se dio cumplimiento en el Plan Parcial a las posibles afecciones que pudiesen derivarse de las carreteras autonómicas y estatales.*
- *La situación actual de las edificaciones Incluidas en el Plan Parcial no ha demostrado, hasta el momento, una colmatación del tráfico afluente a la zona. Tomando en consideración que por uno de los accesos a la zona se da paso a la*

Universidad y el Hospital y que los mencionados accesos tampoco producen colmataciones de tráfico, debemos entender que no hay afecciones de tráfico en la zona.

- En lo referente a contaminación acústica se dio justificado cumplimiento en el Plan Parcial de Mejora del polígono 21 -A, fundamentalmente en cuanto a la ampliación del tercer carril de la A- 2 en el entorno del Plan Parcial, todo ello en base a la Directiva 2002/49/CE, ley 37/2003 de 17 de noviembre, Real Decreto 1513/2005 de 16 de diciembre y Real Decreto 1367/2007 de 19 de octubre.

Debido a que es un sector ya urbanizado y que la modificación se refiere exclusivamente a solares aptos para edificar, no existen afecciones en cuanto a las distancias a mantener con respecto a las vías rodadas, por cuanto ello ya fue objeto de estudio en la tramitación del proyecto de urbanización y debemos considerar que la urbanización ejecutada es resultado del cumplimiento tanto de la normativa aplicable como de las prescripciones que pudieran haber impuesto las diferentes administraciones.

El aumento de densidad planteado con la modificación puntual nº 3 entendemos que no debería suponer modificaciones en el tráfico generado en la zona, superiores a la incidencia en la movilidad que supondría la ejecución del plan parcial en los términos actuales, dado que el aumento de la densidad, ya se ha aclarado que no conlleva un aumento de la edificabilidad sino la posibilidad de construir viviendas de menores dimensiones, por lo que se considera que si bien el número de viviendas aumentará, la ratio de habitantes por vivienda será menor y, en consecuencia, los valores se verán compensados. Aspectos que están analizados con mayor profundidad den la Memoria de la Modificación.

En efecto, según la "Encuesta Continua de Hogares" del INE, el tamaño medio del hogar en la actualidad se situó en 2,50 personas, de los que el 59% son de menos de tres habitaciones. Estos datos, comparados con el archivo del INE de vivienda en el periodo 1970-1991, es decir, hasta el planteamiento del Plan Parcial, la ratio del número de personas por vivienda ha ido descendiendo, desde las 3,9 hab/viv iniciales a las 2,48 hab/viv actuales.

Tabla 4: **Situación comparada en vivienda. 1970-1991.**

	1970	1981	1991
1. Personas por vivienda:			
1.1. En viviendas principales	3,9	3,6	3,3
1.2. En total viviendas ocupadas	3,6	3,0	2,7
1.3. Total de viviendas	3,3	2,5	2,3

Por ello, la modificación de la densidad de viviendas que se plantea no supone un incremento de población dentro del ámbito, dado que el Plan Parcial originario de 1971 se dimensionó bajo un escenario poblacional que no se vería superado como consecuencia de dicha modificación; de manera que no se vería afectada la capacidad de las redes de infraestructuras.

a) La modificación de la densidad no modifica el escenario poblacional en base al que se definieron las redes de infraestructura

El Plan Parcial de 1971 respondió a un escenario poblacional dentro del ámbito de 5.373 habitantes, a raíz de 3,5 hab/viv, tal como indica la Memoria del Plan Parcial de 2010. En concreto, dicha Memoria dispone que "la previsión del Plan Parcial de 1971 es de 1.535 viviendas, que con una ocupación estimada de 3,5 hab/viv, supone que el polígono en su desarrollo alcanzará una población de 5.373 habitantes aproximadamente".

Escenario poblacional que resulta superior al que resulta de la aplicación de la ratio de habitantes por vivienda imperante en la actualidad (2,5 hab/viv), según la Encuesta Continua de Hogares realizada por el Instituto Nacional de Estadística (INE) para el año 2015.

De conformidad con ello, el escenario poblacional que resultaría de la modificación del parámetro de densidad máxima (1.888 viviendas) sería 4.720 habitantes.

b) La densidad de viviendas propuesta no afecta a la capacidad de las redes de infraestructura

El Plan Parcial aprobado en el año 2010 procedió a la ampliación y mejora de la red viaria y de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento que fueron dimensionadas para una población de 5.373 habitantes, por lo que el incremento del número de viviendas que se propone no comprometería su capacidad.

- En este sentido, interesa destacar que, en cuanto al viario, el Plan Parcial de 2010 mantiene en esencia el trazado previsto en el Plan Parcial de 1971, si bien procedió a completar los tramos no ejecutados, así como a mejorar las dimensiones de la red mediante su ampliación en algunos puntos concretos, con el consiguiente incremento del número de plazas de aparcamiento. En este sentido, también previó una glorieta en la confluencia de las calles Plus Ultra,

Barberán y Collar y Virgen de Loreto para facilitar la circulación de entrada y salida al ámbito.

- Asimismo, respecto a la red de abastecimiento se completaron las conducciones previstas por el Plan Parcial originario de 1971, se procedió a la conexión con las redes exteriores en algunos puntos concretos y se incluyó el servicio contra incendios. Los consumos de agua planteados, por la compensación expuesta por el aumento del número de viviendas son prácticamente los mismos que para el uso existente, capaz de absorberse por la red existente.

- Y, en cuanto a la red de saneamiento, el Plan Parcial de 2010 previó la incorporación de aguas pluviales a la red, así como su ampliación en puntos concretos.

De esta manera, el vigente Plan Parcial vino a mejorar y ampliar las redes de infraestructuras que había dimensionado el Plan Parcial originario para un escenario poblacional superior al que resultaría de la presente Modificación Puntual, por lo que no afectaría a su capacidad.

Ello lleva a concluir que los consumos calculados en el Plan Parcial no se ven prácticamente alterados por el aumento de densidad puesto que el aumento de viviendas se ve compensado por la menor superficie de éstas y la más baja tasa de ocupación por vivienda, que ha descendido en más de una persona por vivienda desde el planteamiento inicial del Sector, por lo que tanto la red eléctrica como las redes de abastecimiento y saneamiento se consideran suficientes para absorber el aumento de carga derivado de los nuevos asentamientos.

Dicho lo cual, es evidente que el objetivo final es impulsar la promoción de viviendas, por lo que en la fase de construcción se inducirán molestias y trastornos sobre las especies de fauna usuarias del entorno, por alteración del hábitat, rarefacción del medio (ruidos, polvo, tránsito, etc.), efecto barrera inducido y, en general, antropización de la zona. No obstante, habida cuenta de las características del ámbito ya urbanizado y consolidado parcialmente por la edificación, y enclavado entre suelos urbanos y la barrera de la Autovía del Nordeste, nos encontramos con un entorno muy humanizado que no se presenta como hábitat habitual ni como zona de campeo, o cría.

Se incrementará la contaminación acústica del lugar, derivada del aumento de ruido ocasionado por las obras.

Por lo que respecta a la contaminación lumínica, la urbanización ya cuenta con luminarias, por lo que no detectan afecciones derivadas de este factor.

La generación de residuos, se estima también como una afección leve, dada la regulación de la legislación sectorial sobre la valorización y eliminación de los residuos y su adecuada gestión.

Se espera que durante la fase de obra se produzcan los residuos típicos de la obra civil, como hormigón, plástico, acero, madera, aluminio, o derivados del empleo de maquinaria: aceites hidráulicos, de motor y combustibles, además de los sobrantes de los movimientos de tierra (inertes).

El impacto sobre el medio socioeconómico se califica como positivo dado que la modificación se justifica como respuesta a la necesidad de impulsar la culminación de un sector residencial parcialmente edificado y estancado desde hace muchos años, planteado como una medida de planeamiento que contribuya en el crecimiento económico del municipio, dinamice la economía, fije población y atraiga nuevos vecinos e inversiones.

De esta forma, los potenciales impactos de la modificación así como su valoración, podrían resumirse en los siguientes:

a) *Ocupación permanente de terrenos. Afección a la vegetación*

Valoración: Impacto bajo. Se trata de suelos cuyo valor ambiental es escaso dada su vocación urbana, y que no se encuentran catalogados en ningún régimen de protección. La ocupación permanente del suelo por la edificación afectará a la vegetación natural que deberá ser destruida, si bien se tratará de una afección de escasa relevancia, dado que el valor más destacable que es el arbolado, se conservará.

b) *Afección sobre la biodiversidad*

Valoración: Impacto bajo. Valoración: dado que la zona objeto de desarrollo urbanístico es de reducidas dimensiones y se sitúa en colindancia con el

caso urbano no se prevé que de su consolidación puedan derivarse afecciones significativas sobre los valores naturales del municipio

c) *Alteración del hábitat para la fauna*

Valoración: Impacto bajo. La modificación de la ordenanza pretende contribuir a impulsar la consolidación de la edificación, lo que producirá molestias a la fauna presente que se verá desplazada, no obstante, se ha comprobado que por las características urbanas tanto del sector como del entorno, esta incidencia será mínima, puesto que ni se configura como una zona de paso o campeo, ni, por supuesto se tiene constancia de la existencia de puntos de nidificación o cría de especies catalogadas.

d) *Alteración del paisaje*

Valoración: Impacto bajo. No se considera que desde el punto de vista paisajístico se vea afectado el entorno de una forma relevante al tratarse de una zona de escaso valor. Además, la modificación no implica actuaciones de mayor impacto a las ya permitidas por el Plan Parcial.

e) *Incremento del consumo de recursos, generación de residuos y emisiones directas e indirectas.*

Valoración: Impacto bajo. El vigente Plan Parcial vino a mejorar y ampliar las redes de infraestructuras que había dimensionado el Plan Parcial originario para un escenario poblacional superior al que resultaría de la presente Modificación Puntual, por lo que no afectará a su capacidad el aumento de densidad, al no aumentarse la edificabilidad ni suponer un incremento significativo de habitantes.

En consecuencia, los potenciales impactos derivados de la modificación del Plan General, son de carácter bajo-compatible y podrán ser disminuidos e incluso evitados con las medidas preventivas y correctoras que se propongan y que podrían mitigar o incluso evitar el impacto durante la fase de implantación.

9.2. Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

La incidencia de la modificación puntual nº 3 propuesta es tan leve que, por lo que respecta a afecciones sobre planes sectoriales y concurrentes, no se prevé que la ejecución de las previsiones de la modificación nº 3 del Plan Parcial tenga efecto alguno, existente o a futuro, de ámbito municipal o supramunicipal.

10. PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS

Según se desprende de la identificación y evaluación de los principales impactos ambientales hay que establecer una serie de medidas correctoras de las cuales algunas tienen carácter preventivo y otras de minimización del impacto y/o integración. En algunos casos, la irreversibilidad del impacto y la condición irrecuperable del medio se contrapesa con la implantación de las llamadas medidas compensatorias.

Se trata, en definitiva, de aquellas actuaciones o cautelas que pretenden eliminar, minimizar o compensar los efectos ambientales negativos que genera la ejecución del planeamiento o su funcionamiento y que se centran en la realización y el seguimiento de buenas prácticas a la hora de la ejecución de las obras, así como de la vigilancia del cumplimiento de la legislación ambiental, de las cuales sugerimos las siguientes, a las que deberán añadirse las que el Órgano Ambiental considere más oportunas:

- a) Antes de cualquier acción constructiva, deberá delimitarse y jalonarse convenientemente la zona de actuación, evitando afecciones adicionales por las propias obras, acopio de materiales, vehículos, maquinaria, y personal de la obra al traspasar el ámbito objeto de desarrollo. Si la delimitación consiste en un vallado perimetral, éste deberá ser de características que lo hagan visible a la fauna.
- b) Las zonas de vegetación natural que resulten alteradas por la apertura de zanjas, movimientos de tierra o tránsito de vehículos, deberán ser adecuadamente restauradas mediante su descompactación, laboreo o escarificado superficial, una vez concluidas las obras.
- c) Las zonas de ajardinamiento que se puedan desarrollar con la urbanización no incorporarán, en ningún caso, especies exóticas o invasoras, debiendo cumplir con el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras, utilizando especies autóctonas propias de la zona.
- d) Deberá regarse periódicamente la zona de obras y limitar la velocidad de circulación de los vehículos durante la obra para minimizar la emisión de partículas sólidas sedimentables.

- e) La maquinaria necesaria para las obras estará homologada y con una puesta a punto que cumpla la legislación relativa a la emisión sonora para minimizar el impacto sonoro.
- f) Para los residuos de construcción deberán cumplirse las obligaciones legales establecidas. Por lo que respecta a los residuos peligrosos generados durante la fase de obras, deberán ser entregados a gestor autorizado y los residuos urbanos generados en fase de obra se gestionarán con los servicios municipales correspondientes a su clasificación.
- g) Una vez finalizadas las obras se recogerá cualquier tipo de desperdicios y restos que pudieran quedar en el entorno, dejando el lugar en perfectas condiciones de limpieza.
- h) Si en el transcurso de las obras se localizara algún resto arqueológico o paleontológico se deberá comunicar al Departamento competente en Protección de Patrimonio Cultural quien arbitrará las medidas para el correcto tratamiento de los restos.
- i) Deberá realizarse una prospección botánica con carácter previo al inicio de las obras.

11. PLAN DE VIGILANCIA Y SEGUIMIENTO AMBIENTAL

El objetivo del programa de vigilancia ambiental es detectar a través de los oportunos controles de seguimiento las posibles desviaciones de los impactos previstos o aquellos cuya predicción resulta difícil de realizar durante la fase de elaboración del proyecto, con la suficiente antelación para poder adoptar las medidas correctoras necesarias que eviten daños graves o irreparables en el medio, controlar la correcta ejecución de las medidas preventivas y correctoras previstas así como verificar el grado de eficacia de las mismas.

En el presente caso, dado que el entorno ya se encuentra urbanizado, y que la modificación e refiere exclusivamente a la modificación de un parámetro edificatorio, entendemos que la edificación de los solares no supone afecciones relevantes respecto a los factores ambientales y, en consecuencia, no resulta necesaria la realización de documentación de seguimiento ambiental del Plan, dado que el Plan, como tal, ya se encuentra ejecutado.

Por tanto, la única medida prevista para el seguimiento ambiental de la modificación puntual será la comprobación de que los proyectos constructivos que se soliciten en el futuro, cumplen con los condicionantes fijados por la legislación ambiental.

12. RESUMEN NO TÉCNICO Y CONCLUSIONES

Este informe ha evaluado los impactos potencialmente significativos de la actividad sobre el medio ambiente, poniéndose de manifiesto la necesidad de tomar medidas correctoras para su minimización. Así, de conformidad con lo analizado, se considera que la alternativa "1" es viable desde el punto de vista urbanístico, dado que el ajuste del parámetro de la densidad de los solares vacantes de edificación permite poner en el mercado de vivienda un producto más acorde con las preferencias y necesidades actuales, sin que ello implique un aumento de edificabilidad ni suponga un aumento de carga significativo sobre las redes.

Resulta igualmente viable desde el punto de vista económico dado que la actuación promovida reportará al Municipio ingresos derivados de tasas y tributos, así como por el aumento y fijación de población que puedan repercutir igualmente de forma positiva en el municipio.

Finalmente, desde el punto de vista medioambiental se comprueba que los impactos derivados de la ejecución de estas previsiones no suponen una afección negativa a los sistemas naturales debido a la ausencia en el ámbito de zonas de gran valor ecológico y por la nula afección sobre fauna amenazada.

En definitiva, los efectos cuya duración será permanente y no reversibles se limitan a una ligera modificación del paisaje habida cuenta de la alta antropización del ámbito, exclusivamente urbano. Por otro lado, si se toman las medidas preventivas y correctoras adecuadas tanto en la fase de construcción como en la de uso, no se considera que los nuevos usos permitidos en los suelos tenga efectos significativos sobre el medio ambiente.

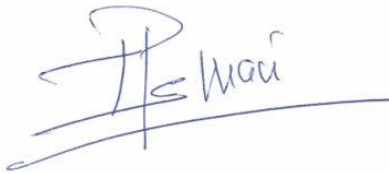
En concreto, los impactos que potencialmente puedan producirse durante la futura ejecución de la edificación como se ha indicado, son los característicos de cualquier obra, polvo, ruido, así como los derivados de movimientos de tierras o

de la eliminación de la cubierta vegetal existente, los cuales se podrán mitigar con la ejecución de las correspondientes medidas protectoras o correctoras.

Como conclusión, señalamos que esta propuesta es SOSTENIBLE desde el punto de vista medioambiental al presentar un IMPACTO COMPATIBLE y dado que las posibles afecciones negativas que se deriven de la ejecución de la obra, las cuales no son favorecidas por esta modificación, puesto que los solares son edificables ya, se pueden solventar perfectamente adoptando una serie de medidas protectoras, correctoras o compensatorias como las que se han expuesto en el apartado 10.

De todo ello, cabe considerar razonable que el resultado de esta evaluación arroje la emisión de un informe ambiental estratégico que se pronuncie acerca de la inexistencia de efectos significativos de la modificación aislada –nº 3 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A "Ciudad del Aire" del P.G.O.U. de Alcalá de Henares sobre las figuras de protección ambiental concurrentes en el municipio, sin perjuicio de que el Órgano Ambiental pueda establecer las determinaciones que considere oportunas para evitar afecciones sobre el medio ambiente.

En Alcalá de Henares, julio de 2022.



Fdo. Ignacio Pemán Gavín
Abogado urbanista
Doctor en Derecho



Fdo. Carmen Pemán Gavín
Arquitecto C.O.A.A



Fdo. José Luis de Miguel Aubán
Técnico en Evaluación de Impacto Ambiental

ANEXO: DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA

ÍNDICE: DOCUMENTACIÓN CARTOGRÁFICA

- **PLANO I. SITUACIÓN**
- **PLANO II. VÍAS PECUARIAS**
- **PLANO III. MONTES**
- **PLANO IV. HÁBITATS DE INTERÉS**
- **PLANO V. ZEPAS**
- **PLANO VI. LICS**
- **PLANO VII. INUNDABILIDAD**

466400 000000 467000 000000 467600 000000 468200 000000 468800 000000 469400 000000 470000 000000 470600 000000 471200 000000 471800 000000 472400 000000 473000 000000 473600 000000 474200 000000

4486000 000000 4486000 000000 4485400 000000 4485400 000000 4484800 000000 4484800 000000 4484200 000000 4484200 000000 4483600 000000 4483600 000000 4483000 000000 4483000 000000 4482400 000000 4482400 000000 4481800 000000 4481800 000000 4481200 000000 4481200 000000 4480600 000000 4480600 000000




DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN AISLADA Nº 3
PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A "CIUDAD DEL AIRE"
P.G.O.U. DE ALCALÁ DE HENARES (MADRID)

Plano I: SITUACIÓN

Equipo Redactor


José Luis de Miguel Aubán
Técnico en evaluación ambiental


Ignacio Pemán Gavín
Abogados técnicos urbanistas


Carmen Pemán Gavín
Arquitecto

4486000 000000 4486000 000000 4485400 000000 4485400 000000 4484800 000000 4484800 000000 4484200 000000 4484200 000000 4483600 000000 4483600 000000 4483000 000000 4483000 000000 4482400 000000 4482400 000000 4481800 000000 4481800 000000 4481200 000000 4481200 000000 4480600 000000 4480600 000000

Registro Entrada: - - CSV: 14160101464671416722 - <https://sede.ayto-alcaldenhaires.es/validacion>



1:30.000

469400 000000 469600 000000 469800 000000 470000 000000 470200 000000 470400 000000 470600 000000 470800 000000 471000 000000 471200 000000 471400 000000

4484000 000000
4483800 000000
4483600 000000
4483400 000000
4483200 000000
4483000 000000
4482800 000000
4482600 000000

4484000 000000
4483800 000000
4483600 000000
4483400 000000
4483200 000000
4483000 000000
4482800 000000
4482600 000000

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN AISLADA Nº 3
PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A "CIUDAD DEL AIRE"
P.G.O.U. DE ALCALÁ DE HENARES (MADRID)

Plano II: VÍAS PECUARIAS

Equipo Redactor

José Luis de Miguel Aubán
Técnico en evaluación ambiental- Abogados técnicos urbanistas

Ignacio Pemán Gavín

Abogados técnicos urbanistas

Carmen Pemán Gavín

Arquitecto



469200 000000 469600 000000 470000 000000 470400 000000 470800 000000 471200 000000 471600 000000 472000 000000 472400 000000 472800 000000 473200 000000 473600 000000 474000 000000 474400 000000 474800 000000

4481200 000000 4481600 000000 4482000 000000 4482400 000000 4482800 000000 4483200 000000 4483600 000000 4484000 000000 4484400 000000 4484800 000000

4481000 000000 4481400 000000 4481800 000000 4482200 000000 4482600 000000 4483000 000000 4483400 000000 4483800 000000 4484200 000000 4484600 000000 4485000 000000

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN AISLADA Nº 3
PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A "CIUDAD DEL AIRE"
P.G.O.U. DE ALCALÁ DE HENARES (MADRID)

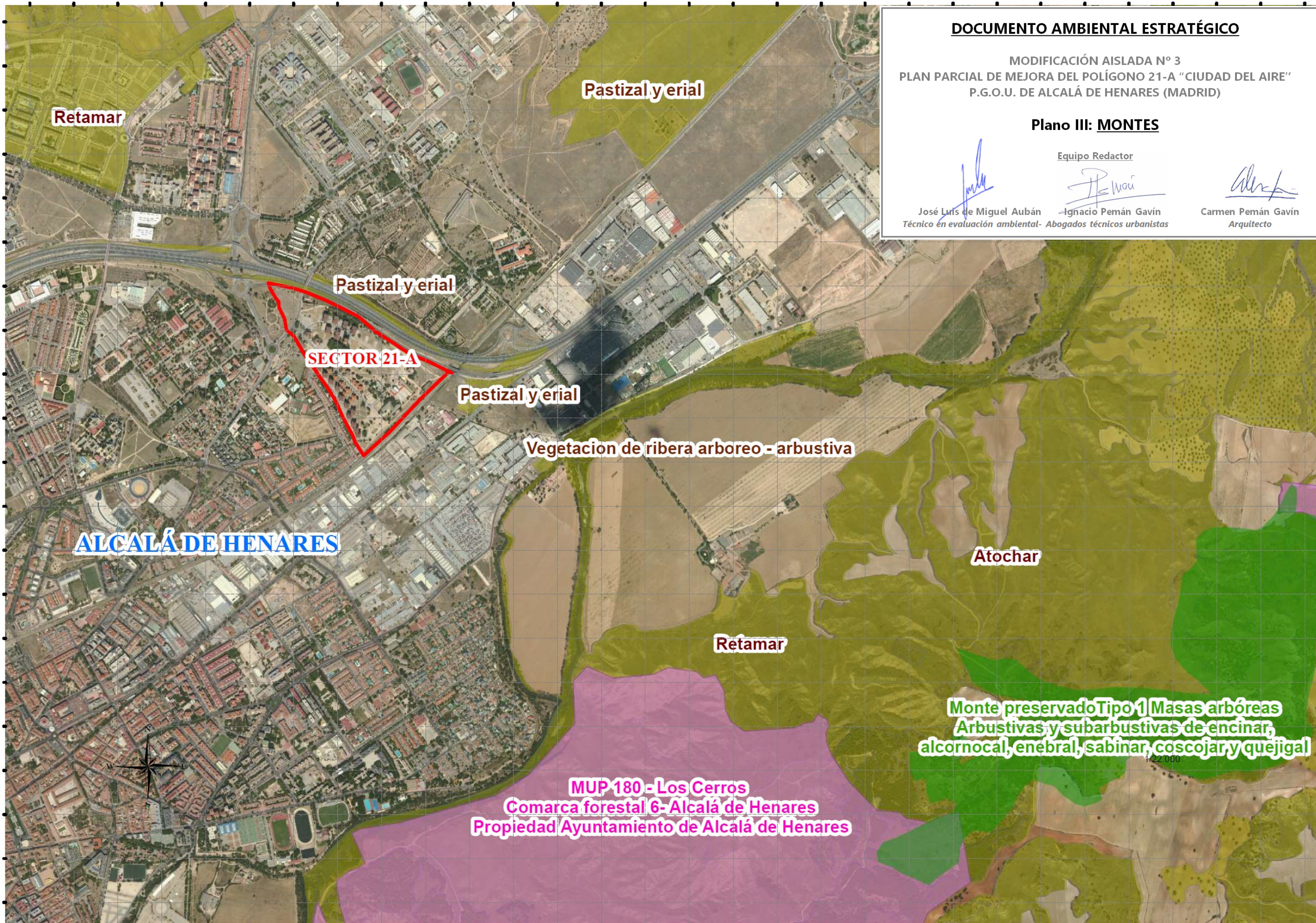
Plano III: MONTES

Equipo Redactor

José Luis de Miguel Aubán
Técnico en evaluación ambiental

Ignacio Pemán Gavín
Abogados técnicos urbanistas

Carmen Pemán Gavín
Arquitecto



Retamar

Pastizal y erial

Pastizal y erial

SECTOR 21-A

Pastizal y erial

Vegetacion de ribera arboreo - arbustiva

ALCALÁ DE HENARES

Atochar

Retamar

Monte preservado Tipo 1 Masas arbóreas
Arbustivas y subarbustivas de encinar,
alcornocal, enebro, sabinar, coscojar y quejigal

MUP 180 - Los Cerros
Comarca forestal 6- Alcalá de Henares
Propiedad Ayuntamiento de Alcalá de Henares



469200 000000 469600 000000 470000 000000 470400 000000 470800 000000 471200 000000 471600 000000 472000 000000 472400 000000 472800 000000 473200 000000 473600 000000 474000 000000 474400 000000 474800 000000

4481200 000000

4481000 000000

466600 000000 467200 000000 467800 000000 468400 000000 469000 000000 469600 000000 470200 000000 470800 000000 471400 000000 472000 000000 472600 000000 473200 000000 473800 000000 474400 000000

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN AISLADA Nº 3
PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A "CIUDAD DEL AIRE"
P.G.O.U. DE ALCALÁ DE HENARES (MADRID)

Plano IV: HÁBITATS DE INTERÉS

Equipo Redactor

José Luis de Miguel Aubán
Técnico en evaluación ambiental-

Ignacio Pemán Gavín
Abogados técnicos urbanistas

Carmen Pemán Gavín
Arquitecto

Hábitat: 6420

Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion

Hábitat: 92A0

Bosques galería de Salix alba y Populus alba

SECTOR 21-A

ALCALÁ DE HENARES

Hábitat: 4090

Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga

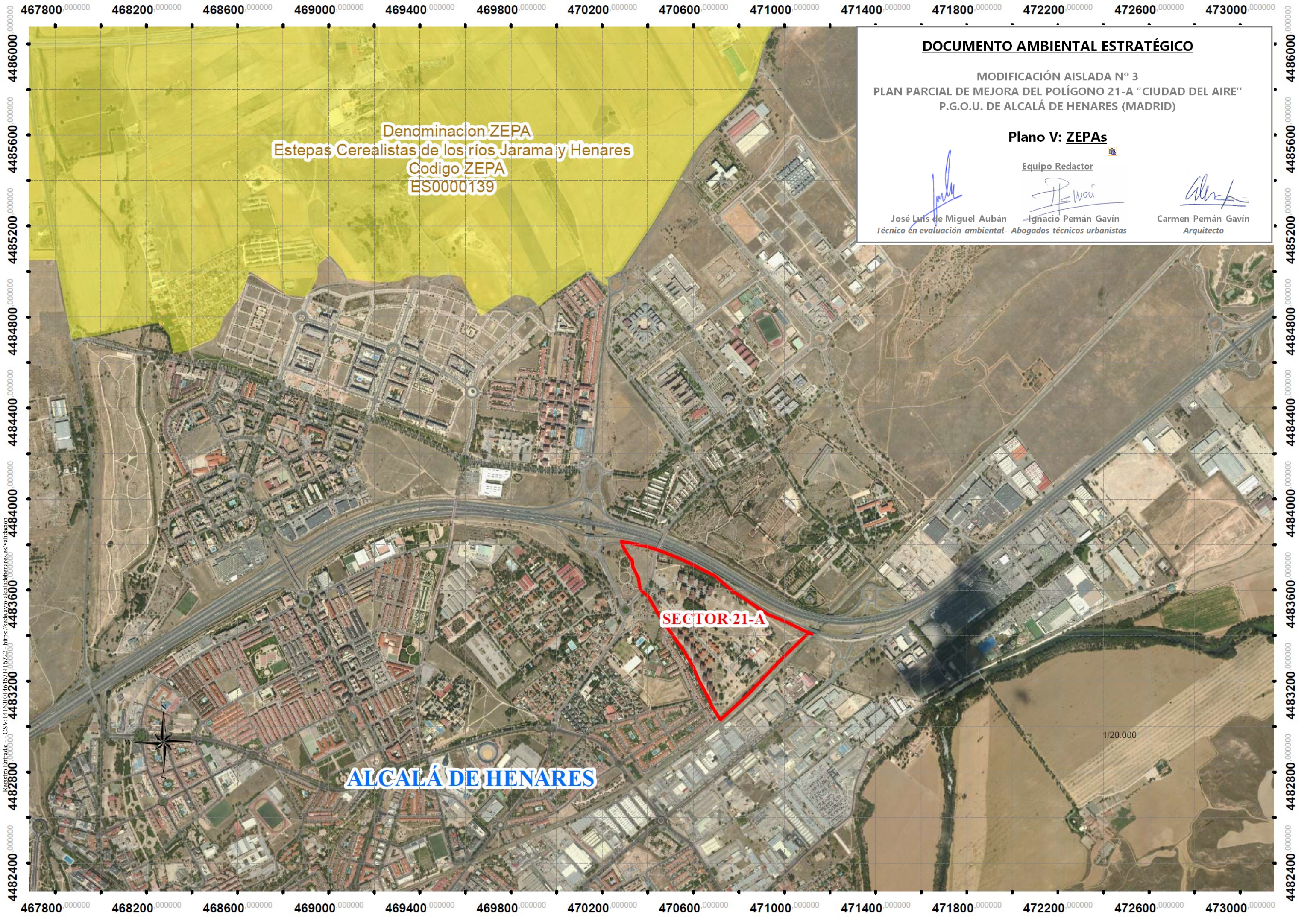
1/30.000



4480600 000000 4481200 000000 4481800 000000 4482400 000000 4483000 000000 4483600 000000 4484200 000000 4484800 000000 4485400 000000

4480400 000000 4481000 000000 4481600 000000 4482200 000000 4482800 000000 4483400 000000 4484000 000000 4484600 000000 4485200 000000 4485800 000000

466600 000000 467200 000000 467800 000000 468400 000000 469000 000000 469600 000000 470200 000000 470800 000000 471400 000000 472000 000000 472600 000000 473200 000000 473800 000000 474400 000000



DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN AISLADA Nº 3
PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A "CIUDAD DEL AIRE"
P.G.O.U. DE ALCALÁ DE HENARES (MADRID)

Plano V: ZEPAs

Equipo Redactor


José Luis de Miguel Aubán
Técnico en evaluación ambiental


Ignacio Pemán Gavín
Abogados técnicos urbanistas


Carmen Pemán Gavín
Arquitecto

Registro Entrada: CSV: 14160101464671416722 - <https://sede.ayto-alcala-de-henares.es/validacion>

468200 000000 468600 000000 469000 000000 469400 000000 469800 000000 470200 000000 470600 000000 471000 000000 471400 000000 471800 000000 472200 000000 472600 000000 473000 000000 473400 000000 473800 000000

4482000 000000 4482400 000000 4482800 000000 4483200 000000 4483600 000000 4484000 000000 4484400 000000 4484800 000000 4485200 000000 4485600 000000

4481800 000000 4482200 000000 4482600 000000 4483000 000000 4483400 000000 4483800 000000 4484200 000000 4484600 000000 4485000 000000 4485400 000000 4485800 000000

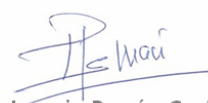
DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN AISLADA Nº 3
PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A "CIUDAD DEL AIRE"
P.G.O.U. DE ALCALÁ DE HENARES (MADRID)

Plano VI: LICs

Equipo Redactor


José Luis de Miguel Aubán
Técnico en evaluación ambiental


Ignacio Pemán Gavín
Abogados técnicos urbanistas


Carmen Pemán Gavín
Arquitecto



Nombre del LIC
Cuencas de los ríos Jarama y Henares
Código del LIC
ES3110001

SECTOR 21-A

ALCALÁ DE HENARES

Registro Entrada: - CSV: 14160101464671416722 - https://sede.ayto-alcaldenhaires.es/validacion



1:22.000

468800.000000 469200.000000 469600.000000 470000.000000 470400.000000 470800.000000 471200.000000 471600.000000 472000.000000 472400.000000 472800.000000 473200.000000 473600.000000

4484400.000000 4484000.000000 4483600.000000 4483200.000000 4482800.000000 4482400.000000 4482000.000000 4481600.000000 4481200.000000 4480800.000000 4480400.000000 4480000.000000


4484600.000000 4484200.000000 4483800.000000 4483400.000000 4483000.000000 4482600.000000 4482200.000000 4481800.000000 4481400.000000


DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

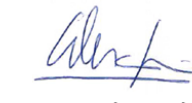
MODIFICACIÓN AISLADA Nº 3
PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A "CIUDAD DEL AIRE"
P.G.O.U. DE ALCALÁ DE HENARES (MADRID)

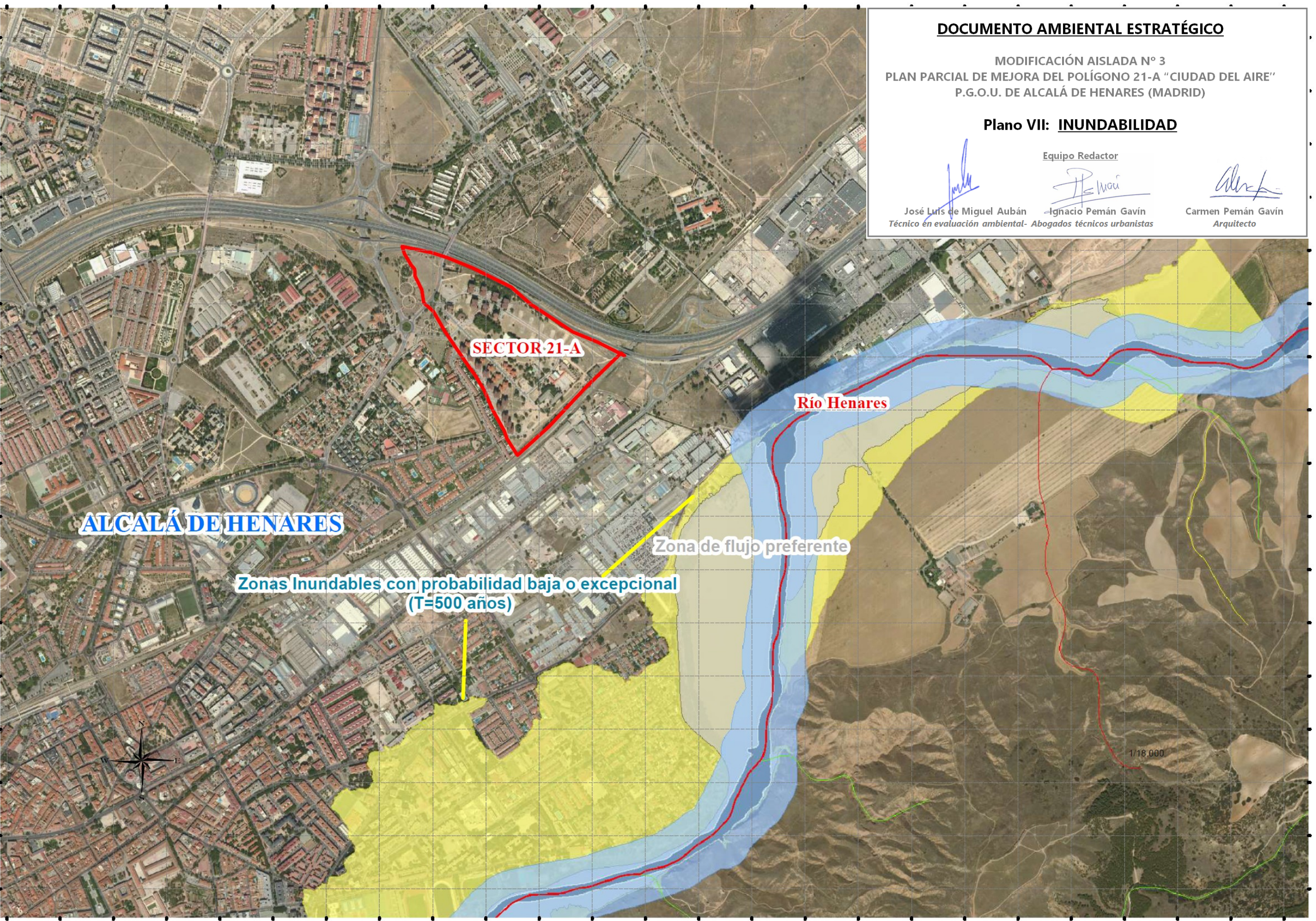
Plano VII: INUNDABILIDAD

Equipo Redactor

 José Luis de Miguel Aubán
Técnico en evaluación ambiental

 Ignacio Pemán Gavín
Abogados técnicos urbanistas

 Carmen Pemán Gavín
Arquitecto



Registro Entrada: 65514169101464671416722 - https://sede.sede.sede.alcaladehenares.es/sede/sede