

# DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN PARCIAL DEL POLÍGONO 21-A  
“CIUDAD DEL AIRE” DEL PGOU DE ALCALÁ DE HENARES



**DOCUMENTO PARA APROBACIÓN INICIAL**

**MARZO de 2024**

Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
Área de Desarrollo Urbano Sostenible  
Concejalía de Urbanismo, Infraestructuras, Vivienda y Movilidad  
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística



ÍNDICE

<b>BLOQUE 2</b>	<b>DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADO .....</b>	<b>3</b>
2.1	OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.....	3
2.2	ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO.....	4
2.3	MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	6
2.4	ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.....	7
2.5	RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.....	7
2.6	DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.....	9
2.7	CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.....	10
2.7.1	Medio ambiente sonoro .....	11
2.7.2	Vegetación .....	17
2.7.3	Espacios protegidos .....	19
2.7.4	Vías pecuarias .....	19
2.7.5	Otras afecciones sectoriales.....	21
2.8	EFFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.....	24
2.8.1	Efectos sobre Áreas Protegidas.....	24
2.8.2	Efectos sobre hábitats naturales de interés comunitario .....	24
2.8.3	Efectos sobre la vegetación natural y los aprovechamientos del suelo .....	24
2.8.4	Efectos sobre flora y fauna.....	24
2.8.5	Contaminación acústica .....	24
2.8.6	Contaminación atmosférica .....	25
2.8.7	Efectos potenciales sobre la variación en la generación de residuos .....	25
2.8.8	Efectos sobre las vías pecuarias .....	25
2.8.9	Efectos sobre el arbolado urbano .....	25
2.9	EFFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.....	25
2.10	MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN. ....	25
2.11	DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.....	26
2.12	PLANOS .....	26
	I-01 DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.....	26

## BLOQUE 2 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO SIMPLIFICADO

### Solicitud de inicio de procedimiento para la evaluación ambiental y territorial estratégica.

El presente documento se redacta para su tramitación al Órgano Ambiental y Territorial de la Comunidad de Madrid, formando parte del documento de Modificación Nº 4 del Plan Parcial de Polígono 21-A del PGOU Alcalá de Henares.

La presente documentación contiene una memoria-solicitud de inicio de procedimiento para la evaluación ambiental y territorial estratégica de la Modificación que se pretende llevar a cabo y la finalidad de la misma es determinar que la modificación pretendida no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

### 2.1 OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN.

El objeto de la presente Modificación Puntual del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A es la modificación del régimen de usos de la norma nº 3-Deportivo para la introducción de una serie de actividades bajo el régimen de usos compatibles con el característico, y por tanto limitados al 25% de su superficie. Con ello se pretende complementar y mejorar las prestaciones de las instalaciones deportivas, con los mismos criterios recogidos en la Clave 41 "Equipamiento deportivo intensivo" que es la norma de referencia del PGOU para las parcelas deportivas de la ciudad.

El ámbito de aplicación de la presente Modificación Puntual se circunscribe a las parcelas de equipamiento público P-11 y P-13 del Polígono 21-A "Ciudad del Aire", reguladas por la norma nº 3-Deportivo.

A petición del Servicio de Licencias del Ayuntamiento, adicionalmente y sin que sea el motivo de la presente modificación, se considera procedente la corrección de una serie de errores y la introducción de algunos incisos aclaratorios relativos a la Norma nº 1-Residencial, a la Norma nº 4-Equipamiento social y comercial, al artº 3.3.2 y al artº 3.9.2. Estos incisos aclaratorios y subsanación de errores no constituyen materia para una modificación de planeamiento y podrían ser objeto de la publicación de un criterio de interpretación. No obstante, dado que se inicia una nueva modificación del Plan Parcial se considera conveniente la corrección de estos aspectos, a fin de facilitar la interpretación de la norma. Las aclaraciones y subsanación de errores introducidas no constituyen en sí mismas modificaciones de planeamiento.

El ámbito objeto de la introducción de aclaraciones y subsanación de errores está constituido por las parcelas reguladas por la Norma nº 1-Residencial y la Norma nº4 Equipamiento social y comercial.

El presente documento constituye la Modificación nº 4 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A "Ciudad del Aire".

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 - DoAE	PLAN PARCIAL DE MEJORA POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   3
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	



## 2.2 ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO

El ámbito de la presente modificación del Plan Parcial del Polígono 21-A, se circunscribe a las parcelas de equipamiento público P-11 y P-13.



Imagen aérea del Polígono 21-A. En rojo, las parcelas P-11 y P-13

La modificación que es precisa introducir en la ordenación pormenorizada es las siguiente:

- **Incorporación de usos compatibles en la norma nº 3-Deportivo (Artº 3.10.3.3)**

Con ello se persigue armonizar la ordenanza deportiva del Plan Parcial con la ordenanza deportiva de referencia del Plan General que es la Clave 41 "Equipamiento deportivo intensivo", de forma que se mejoren las prestaciones de las instalaciones deportivas con la introducción de determinados usos compatibles y por tanto limitados al 25% de su superficie. Esto supone la inclusión en la parcela de los siguientes usos:

- Automóvil: Grupo I. (el grupo IV y V ya estaban admitidos)
- Oficinas: Grupo II al servicio de la actividad característica.
- Hostelería: Grupo II al servicio de la actividad característica.
- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión: Grupos I y II.

De acuerdo con las definiciones de usos recogidas en el Título V de las NNUU del PGOU los usos y grupos introducidos corresponden con:

- Uso Automóvil Grupo I: Estacionamiento y/o almacenamiento de vehículos automóviles en espacios abiertos.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 - DoAE	PLAN PARCIAL DE MEJORA POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   4
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	



- Uso Oficinas Grupo II. Servicios de consulta, asesoría, centros de trabajo terciario, despachos o estudios sin servicio directo al público (63, 756, 83, 84, 86, 962 y 964 de la CNAE).
- Uso Hostelero Grupo II. Establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes, sin espectáculos. (rúbricas 651 y 653).
- Uso Sociocultural, espectáculos y salas de reunión Grupo I: Establecimientos hasta doscientos usuarios.
- Uso Sociocultural, espectáculos y salas de reunión Grupo II: Establecimientos entre doscientos y mil usuarios.

El grupo I del uso Automóvil define los estacionamientos de vehículos en espacios abiertos. Es decir, los aparcamientos en superficie. La omisión de este grupo en la ordenación vigente debe considerarse un error, en tanto que la dotación obligatoria de aparcamiento de una instalación deportiva de carácter público no justifica en sí misma la ejecución de un aparcamiento subterráneo, que son los definidos en los grupos IV y V. Por tanto, debe preverse la incorporación del grupo I para permitir también la materialización de la dotación obligatoria de aparcamiento en superficie para el uso deportivo establecidas en el art 5.13.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

La incorporación del Grupo II del uso Oficinas (sin servicio directo al público) al servicio de la actividad deportiva, responde a la lógica de permitir prever unas pequeñas oficinas de gestión del propio centro deportivo, algo común a todas las parcelas reguladas por el clave 41 “deportivo intensivo”.

El grupo II del uso hostelero define los establecimientos de bebidas, cafés y restaurantes, sin espectáculos. Su inclusión permitiría la implantación de una cafetería al servicio de los usuarios de la instalación deportiva lo que, como se ha justificado, redundaría en la mejora de las prestaciones del edificio.

Por último, se incluyen también el uso Sociocultural, espectáculos y salas de reunión en sus grupos I y II (establecimientos hasta 1000 usuarios), lo que permite la inclusión de salas de reunión, talleres, etc...que doten de mayor versatilidad al centro deportivo y cuyo uso pueda complementar y mejorar el característico, sin perder éste su carácter al encontrarse limitados los usos compatibles al 25% de la superficie del uso característico.

La inclusión de los citados usos compatibles responde a lo descrito anteriormente y a la propia necesidad de armonizar las distintas normas relativas a instalaciones deportivas.

Como consecuencia de lo anterior la presente Modificación Puntual de Plan Parcial modifica la redacción los siguientes artículos:

**Modificación de artículos:**

- Artº 3.10.3.3 Edificabilidad y usos permitidos (Norma nº 3 –Deportivo)

**Subsanación de errores e introducción de incisos aclaratorios:**

- Artº 3.3.2 Parcelaciones
- Artº 3.9.2 Tipologías
- Artº 3.10.1.3 Ocupación (Norma nº 1 –Residencial)
- Artº 3.10.1.7 Retranqueos (Norma nº 1 –Residencial)
- Artº 3.10.1.8 Altura de pisos (Norma nº 1 –Residencial)

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 - DoAE</b>	<b>PLAN PARCIAL DE MEJORA POLÍGONO 21-A DEL PGOU</b>	Página   5
<b>DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL</b>	<b>MARZO DE 2024</b>	

- Artº 3.10.1.10 Usos permitidos (Norma nº 1 –Residencial)
- Artº 3.10.4.3 Edificabilidad y usos permitidos (Norma nº 4 –Equipamiento Social y Comercial)
- Artº 3.10.3.5 Retranqueos (Norma nº 3 –Deportivo)

## 2.3 MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental establece en el artículo 6 lo siguiente:

(...) “2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.”

La presente modificación **afecta exclusivamente al régimen de usos** de dos parcelas dotacionales. Los usos introducidos, en su condición de compatibles con el característico, están **limitados al 25%** de la superficie total. El ámbito de aplicación de la presente modificación tiene una superficie total de **19.956,48 m2** en un sector de 257.864,97 m2, lo que supone apenas el **7.7 % de su superficie**. Tampoco se introducen usos nuevos no previstos por el PGOU para las parcelas de uso deportivo. El efecto de la modificación es dotar a dichas parcelas de una nueva regulación que potencie los usos actuales de la ordenanza vigente **sin incrementar la edificabilidad**, ni alterar el resto de parámetros urbanísticos. No constituye ninguna variación fundamental de la estrategia territorial en sus directrices y la misma tampoco tiene efectos significativos sobre el medio ambiente y el territorio.

Se trata, por tanto, de una modificación puntual y no sustancial de planeamiento por lo que se encuadraría en el supuesto a) del apartado 2 del artº 6 de La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

En atención a estas circunstancias y no teniendo la modificación de planeamiento planteada efectos significativos para el medio ambiente y el territorio consideramos que la evaluación ambiental y territorial estratégica debe resolverse por el PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO.

De acuerdo con lo recogido en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, “(...) *Quedan excluidos en todo caso del procedimiento de evaluación ambiental los Estudios de Detalle y los Planes Especiales en suelo urbano que, sin incrementar la edificabilidad ni el número de viviendas, se circunscriban, para un caso concreto, a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un planeamiento superior, dado su escaso alcance, entidad y capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística*”.

La presente modificación puntual de Plan Parcial se limita a unas parcelas concretas de suelo urbano consolidado, no incrementa la edificabilidad prevista ni el número de viviendas y se circunscribe a la aplicación del régimen de usos ya admitidos por un planeamiento superior.

Por tanto, reúne todos los requisitos exigidos a los Planes Especiales en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para quedar excluido del procedimiento de evaluación ambiental recogido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 - DoAE	PLAN PARCIAL DE MEJORA POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   6
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

Sin embargo, la citada disposición transitoria de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, no cita las modificaciones puntuales de planeamiento de desarrollo a pesar de que su contenido y alcance pueda ser similar al de un Plan Especial. Por tanto, se considera necesaria la redacción de un Documento Ambiental Estratégico simplificado y el sometimiento al procedimiento de evaluación ambiental de la presente modificación.

## 2.4 ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.

### Alternativa 0: Situación actual

Dentro del estudio de alternativas se debe analizar en primer lugar el mantenimiento de la ordenación actual sobre la parcela.

Esto supone que el centro deportivo no podrá sino disponer de espacios de uso exclusivamente deportivo y por tanto no puede albergar una cafetería para sus usuarios, ni una pequeña oficina de gestión del centro ni salas polivalentes donde de forma puntual puedan realizarse actividades que no sean estrictamente deportivas, lo que limita dar servicio a muchas de las demandas manifestadas por los vecinos del Polígono 21-A a la Concejalía de Urbanismo.

Además, la limitación de tener que ejecutar la dotación de plazas de aparcamiento en sótano, supone un aumento de costes que compromete la viabilidad económica de la implantación del equipamiento público que se pretende ejecutar.

### Alternativa 1: Modificación nº4 del Plan Parcial

La primera alternativa es la redacción de una nueva modificación puntual del Plan Parcial, que permita la introducción en las citadas parcelas de los usos compatibles que ya se encuentran incluidos en la Clave 41 del PGOU y con ello mejorar las prestaciones de las instalaciones deportivas y atender a las demandas vecinales.

La justificación de este cambio ha quedado justificada en el epígrafe 3.1.2 de la Memoria de la Modificación nº 4, y con ello se consigue destinar la citada parcela a un uso perfectamente adecuado a su entorno y características.

## 2.5 RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

La norma nº 3-deportivo del Plan Parcial limita enormemente los usos admitidos en la parcela a uso estrictamente deportivo y aparcamientos en sótano con una superficie entre 1.000 y 2.500 m<sup>2</sup>. No contempla la admisibilidad de determinados usos compatibles con el deportivo cuya función es precisamente complementar y mejorar la funcionalidad de la instalación deportiva, tales como oficinas propias de la gestión del centro, una cafetería para prestar servicio a sus usuarios, o algunas salas polivalentes.

Estas limitaciones introducidas en la Norma nº 3–Deportivo del Plan Parcial se consideran injustificadas en tanto que la Clave 41 “Deportivo Intensivo” de las NNUU del PGOU sí contempla un amplio abanico de usos compatibles con las instalaciones deportivas, precisamente para poder disponer,

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 - DoAE	PLAN PARCIAL DE MEJORA POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   7
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	



entre otros, de los servicios complementarios citados anteriormente. La Clave 41 es la norma zonal de aplicación a todas aquellas parcelas deportivas reguladas directamente por el PGOU, y además, de referencia para la redacción de las distintas normas zonales de carácter deportivo de los posteriores planes parciales de desarrollo. De hecho, en la mayoría de planes parciales se remite a la citada clave para regular las parcelas deportivas. Sin embargo, en el Plan Parcial del Polígono 21-A se redactó una norma enormemente limitante sin justificar qué aspectos convertían a las parcelas deportivas previstas en él, en elementos singulares que requiriesen una ordenación distinta a la del resto de la ciudad y una limitación de usos que condiciona las prestaciones y el servicio que la propia instalación deportiva puede ofrecer a los usuarios.

La ordenación urbanística debe evitar dar un tratamiento urbanístico diferenciado a ámbitos susceptibles de trato homogéneo (artº 33 de la LSCM 9/2001). No parece justificable que las instalaciones deportivas públicas estén limitadas a prestar distintos servicios en función del sector en el que se encuentren. Se considera necesario que la Norma nº 3–Deportivo del Plan Parcial se armonice con la Clave 41 “Deportivo Intensivo” del PGOU y de esta forma homogeneizar las condiciones de uso aplicables a las distintas parcelas deportivas.

La finalidad de la presente modificación es la mejora de la funcionalidad de las parcelas deportivas de equipamiento público incluidas en el Plan Parcial del P-21A, mediante la incorporación de una serie de usos compatibles (ya previstos en la Clave 41) que complementen y mejoren las prestaciones de las instalaciones deportivas. La condición de uso compatible limita su extensión al 25% de la superficie del característico por lo que no se ve alterada la función prevista para las parcelas deportivas.

La descripción y justificación pormenorizada de los usos introducidos se desarrolla posteriormente en el epígrafe 3.1.5. de la presente memoria.

El artº 3 de la LSCM 9/2001 establece como uno de los principios rectores de la ordenación urbanística *“El aseguramiento, en el medio urbano, de la suficiencia y funcionalidad de los espacios, equipamientos, infraestructuras y servicios públicos y sociales en relación con las edificabilidades y los usos restantes”*

La LSCM 9/2001 concibe las redes públicas como un conjunto de elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios con la finalidad de dar un servicio integrado. Supone un concepto superador de la clásica división establecida en el Reglamento de Planeamiento, que en el caso de las redes locales, y salvando el cincuenta por ciento mínimo destinado a espacios libres, se destinan indistintamente a equipamientos sociales, educativos, culturales, sanitarios, deportivos, recreativos, administrativos,...etc. conforme se establece en el art 36 de la mencionada ley. Todo ello en aras de facilitar la política de implementación de equipamientos públicos de cada municipio.

En el marco de los principios rectores de la ordenación urbanística, cabe señalar que el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU 7/2015), establece en su artº 3 (que define el Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible) lo siguiente:

*(...) Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que, esté suficientemente dotado, y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. En particular:*

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 - DoAE</b>	<b>PLAN PARCIAL DE MEJORA POLÍGONO 21-A DEL PGOU</b>	Página   8
<b>DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL</b>	<b>MARZO DE 2024</b>	

(...) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente. (...)

En virtud de lo anteriormente expuesto, se considera que la flexibilización de usos que se pretende en la presente modificación es oportuna, conveniente y de interés general. La modificación se ajusta a las determinaciones sobre dotaciones públicas que hace la LSCM 9/2001 y se adapta plenamente al Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible que establece el TRLSRU 7/2015.

Como consecuencia de la presente modificación puntual, las parcelas P-11 y P-13 ven racionalizadas sus condiciones y posibilidades de desarrollo y flexibilizan su destino al adaptar sus determinaciones de ordenación pormenorizada a las necesidades reales de los potenciales usos, en cualquier caso, compatibles con el entorno. Es decir, se facilita su materialización como dotaciones de servicio a la población favoreciendo con ello su viabilidad y facilitando la estrategia municipal en materia de equipamientos públicos

En consecuencia, de lo anteriormente expuesto, se considera que la alternativa más adecuada, en cumplimiento del artº 3 del TRLSRU 7/2015, es la alternativa nº 1.

## 2.6 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN.

El plan urbanístico objeto de modificación se encuentra ejecutado y finalizado. La modificación no implica ninguna acción complementaria relacionada con la gestión urbanística ni con obras de urbanización.

La nueva ordenanza habilitará la implantación del equipamiento deportivo con nuevas prestaciones que optimicen su funcionamiento, dentro de los usos ya previstos inicialmente por el Plan General para el resto de parcelas deportivas de la ciudad, una vez que se proceda a la aprobación definitiva de la presente modificación.

La modificación de Plan Parcial seguirá la misma tramitación del propio Plan, establecida en los artículos 57 y siguientes de la LSCM 9/2001. La aprobación inicial de la Modificación del Plan Parcial es competencia del Alcalde, delegada en la Junta de Gobierno Local.

El artículo 61 establece los órganos competentes para la aprobación definitiva de los distintos instrumentos de planeamiento. En su apartado 4 señala al Pleno del Ayuntamiento como órgano competente para la aprobación definitiva de la presente Modificación.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 - DoAE	PLAN PARCIAL DE MEJORA POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   9
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

## 2.7 CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Las parcelas de equipamiento dotacional P-11 y P-13 se encuentran ubicadas en el polígono de uso global residencial P-21A. Dicho sector se encuentra recientemente reurbanizado y se encuentra edificado en un porcentaje aproximado del 50%. Se trata por tanto de suelo en situación básica de suelo urbanizado (TRLSRU 7/2015), y su clase y categoría corresponde con suelo urbano consolidado (LSCM 9/2001). La recepción del polígono tuvo lugar el 29 de noviembre de 2023.



Imagen aérea del Polígono 21-A. En rojo, las parcelas P-11 y P-13



## 2.7.1 MEDIO AMBIENTE SONORO

Las parcelas objeto de la presente modificación, así como el resto del polígono 21A, tienen como principales fuentes sonoras las infraestructuras correspondientes a la autovía A-2 por el noreste y la vía de FFCC por el sureste.

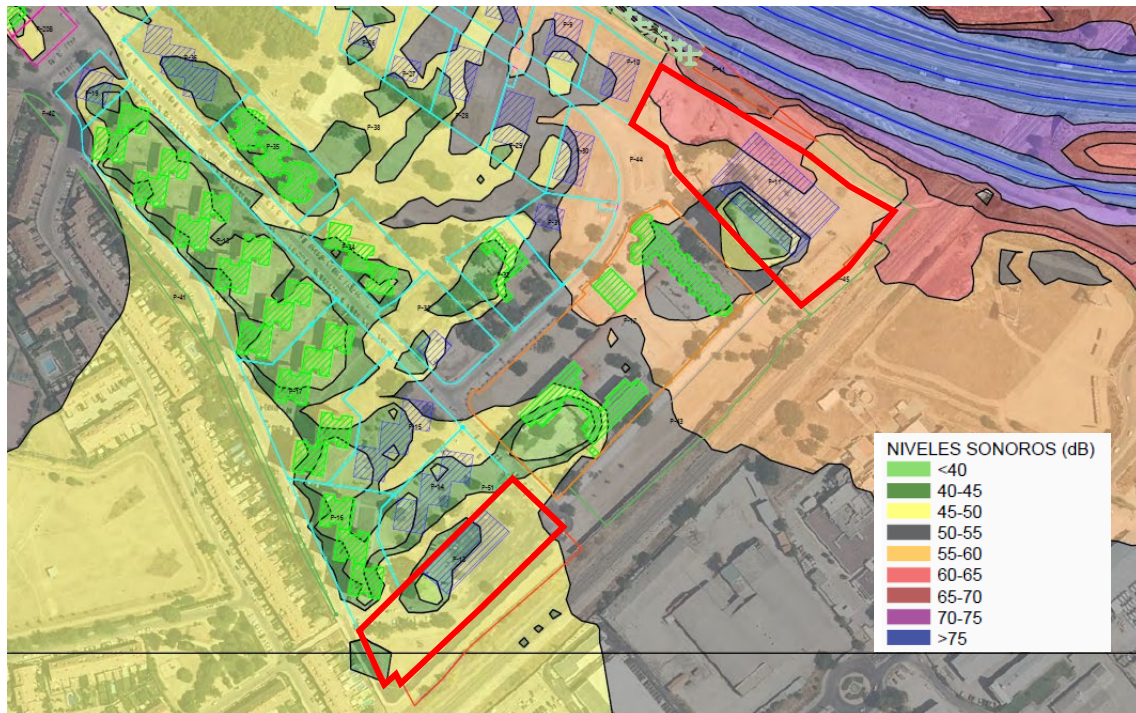
Para el correspondiente análisis del medio ambiente sonoro se procede a analizar los mapas de ruido específicos de cada una de estas infraestructuras.

### 2.7.1.1 Análisis sonoro de la infraestructura viaria

Con motivo de la **Modificación nº 3 del Plan Parcial del Polígono 21A** aprobada definitivamente el 15 de noviembre de 2022 se redactó un **Estudio Acústico del polígono completo que quedó incorporado al Texto Refundido del Plan Parcial como anexo 6**. El Estudio acústico fue redactado en mayo de 2022 por la empresa IYEMA Infraestructuras, Cooperación y Medio Ambiente, S.L. y desde su redacción no se han producido cambios que puedan alterar el resultado de los mismos por lo que se consideran plenamente vigentes.

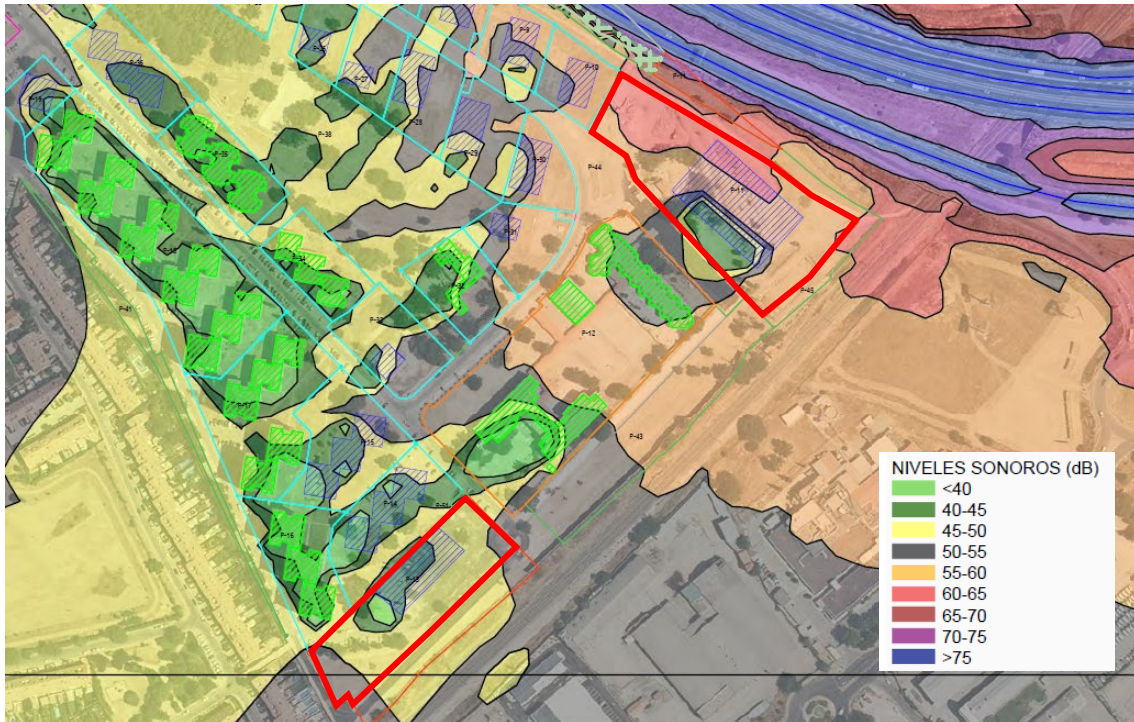
El estudio acústico se centra en el análisis de la incidencia de la Autovía A-2. En dicho estudio se recogían una serie de medidas correctoras para garantizar el cumplimiento de los objetivos acústicos. Dichas medidas correctoras ya han sido ejecutadas y recepcionadas por este Ayuntamiento con fecha 29 de noviembre de 2023.

Se aportan a continuación unos extractos de los mapas de niveles sonoros en periodos de día, tarde y noche con las medidas correctoras ya implantadas, en la zona de actuación. Los mapas completos se pueden consultar en <https://sede.ayto-alcaladehenares.es/validacion> CSV:14160137162733600770

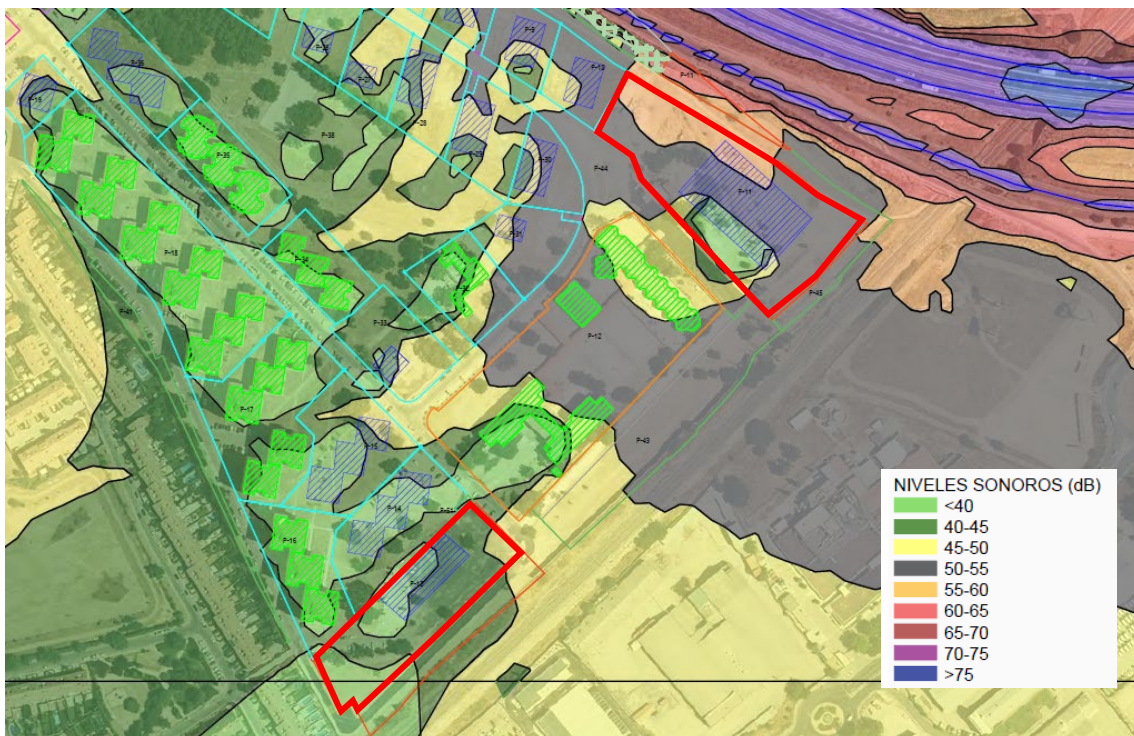


Mapa de niveles sonoros con medidas correctoras (PERIODO DIA). Indicador Ld (en rojo las parcelas analizadas)





Mapa de niveles sonoros con medidas correctoras (PERIODO TARDE). Indicador Le (en rojo las parcelas analizadas)

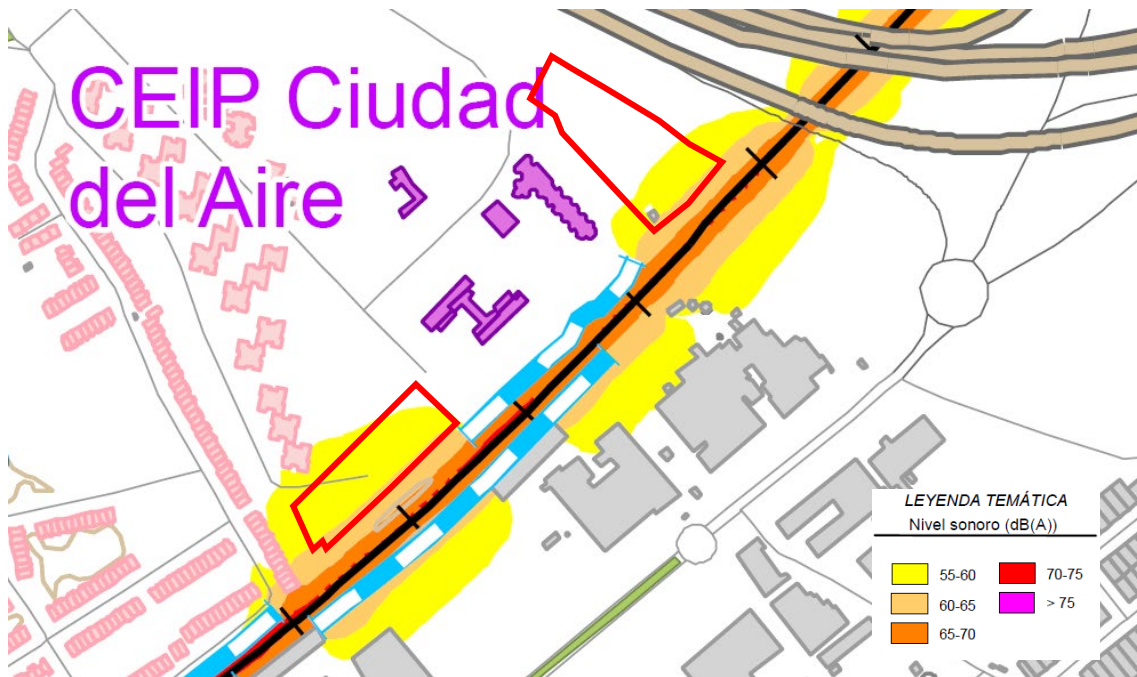


Mapa de niveles sonoros con medidas correctoras (PERIODO NOCHE). Indicador Ln (en rojo las parcelas analizadas)

**2.7.1.2 Análisis sonoro de la infraestructura ferroviaria**

En junio de 2020, ADIF como organismo gestor de la infraestructura ferroviaria, publica los Mapas estratégicos de ruido de los Grandes Ejes Ferroviarios. Fase III. Entre ellos se encuentra el correspondiente con la U.M.E. 01\_03: MADRID ATOCHA – GUADALAJARA, que incluyen el tramo correspondiente a las vías de FFCC que discurren por Alcalá de Henares.

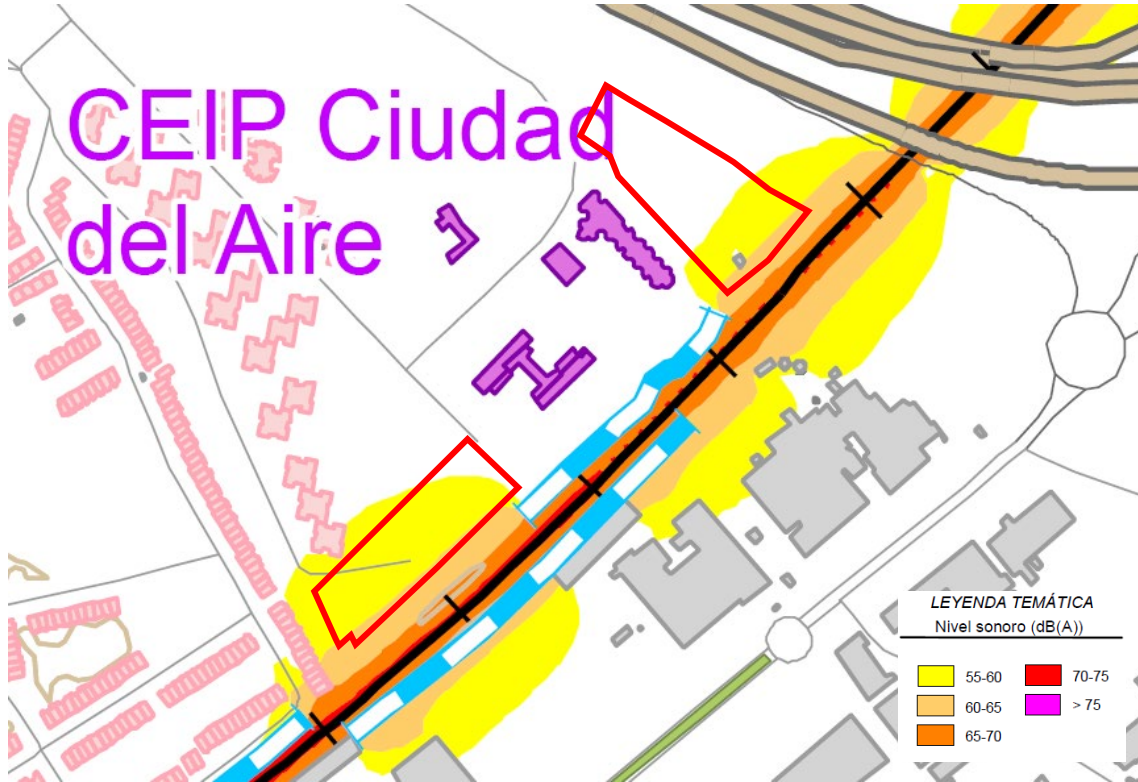
Se aportan a continuación unos extractos de los mapas de niveles sonoros en periodos de día, tarde y noche con las medidas correctoras ya implantadas, en la zona de actuación.



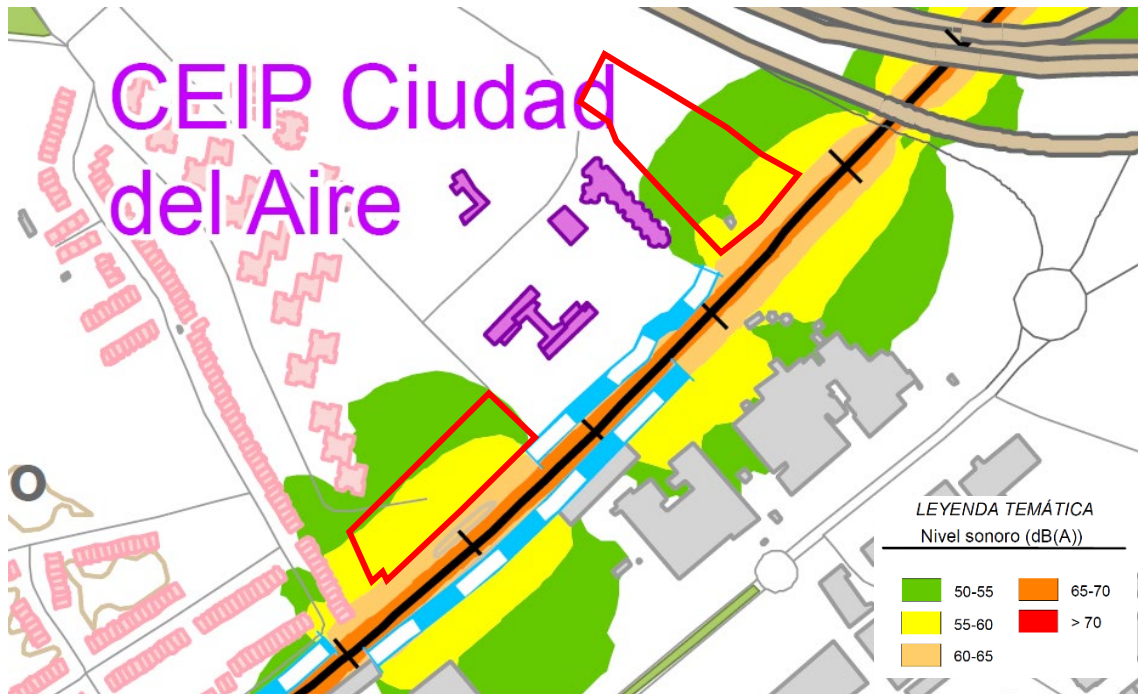
Registro Salida: - - CSV:15245262766032305056 - https://sede.ayto-alcaldahenares.es/validacion

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 - DoAE	PLAN PARCIAL DE MEJORA POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   13
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	





Mapa de niveles sonoros (PERIODO TARDE). Indicador Le (en rojo las parcelas analizadas)

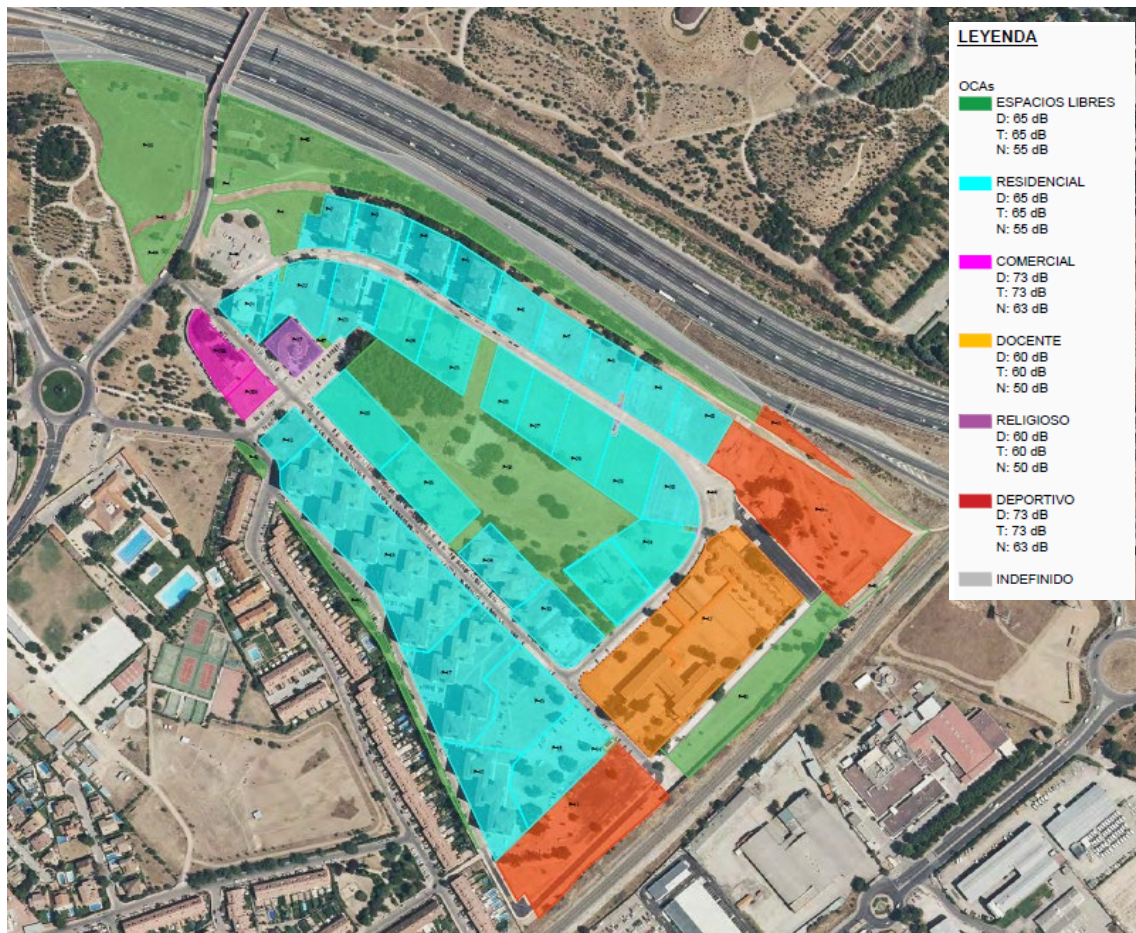


Mapa de niveles sonoros (PERIODO NOCHE). Indicador Ln (en rojo las parcelas analizadas)

### 2.7.1.3 Zonificación acústica

Con motivo de la **Modificación nº 3 del Plan Parcial del Polígono 21A** aprobada definitivamente el 15 de noviembre de 2022 se redactó un **Estudio Acústico del polígono completo que quedó incorporado al Texto Refundido del Plan Parcial como anexo 6**. El Estudio acústico fue redactado en mayo de 2022 por la empresa IYEMA Infraestructuras, Cooperación y Medio Ambiente, S.L. y desde su redacción no se han producido cambios que puedan alterar el resultado de los mismos por lo que se consideran plenamente vigentes.

La zonificación acústica recogida en el citado documento es la siguiente:



Extracto del plano de zonificación acústica del Estudio Acústico de 2022 – Incorporado al Texto Refundido del Plan Parcial

Las parcelas P-11 y P-13 están zonificadas como Zona C – Uso recreativo y de espectáculos.

### 2.7.1.4 Conclusiones en relación al medio ambiente sonoro

De acuerdo con el Anexo I del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental, los valores horarios de comienzo y fin de los distintos períodos son 7.00-19.00 (día), 19.00-23.00 (tarde) y 23.00-7.00 (noche), hora local.



El Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, establece en su Anexo II los objetivos de calidad acústica:

**ANEXO II**

**Objetivos de calidad acústica**

**Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes**

	Tipo de área acústica	Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

De acuerdo con el Estudio Acústico del polígono completo que quedó incorporado al Texto Refundido del Plan Parcial como anexo 6, las parcelas P-11 y P-13 se enmarca en un **ÁREA ACÚSTICA DE TIPO C**.

Los mapas acústicos consultados arrojan los siguientes resultados en las parcelas analizadas:

Parcela	Infraestructura viaria			Infraestructura Ferroviaria			Objetivos acústicos		
	Valores máximos del estudio acústico			Valores máximos del estudio acústico			Valores máximos admitidos		
	L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>	L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>	L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
P-11	65	65	60	65	65	60	73	73	63
P-13	55	55	50	65	65	60			

Como puede observarse en los mapas sonoros en las parcelas objeto de modificación **no se superan los índices de ruido correspondientes con los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 1367/2007 correspondientes.**

Los usos que puedan implantarse en la parcela deberán cumplir los objetivos de calidad acústica para ruidos aplicables en el interior correspondientes con la Tabla B de Anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

**Tabla B. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales (1)**

Uso del edificio	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

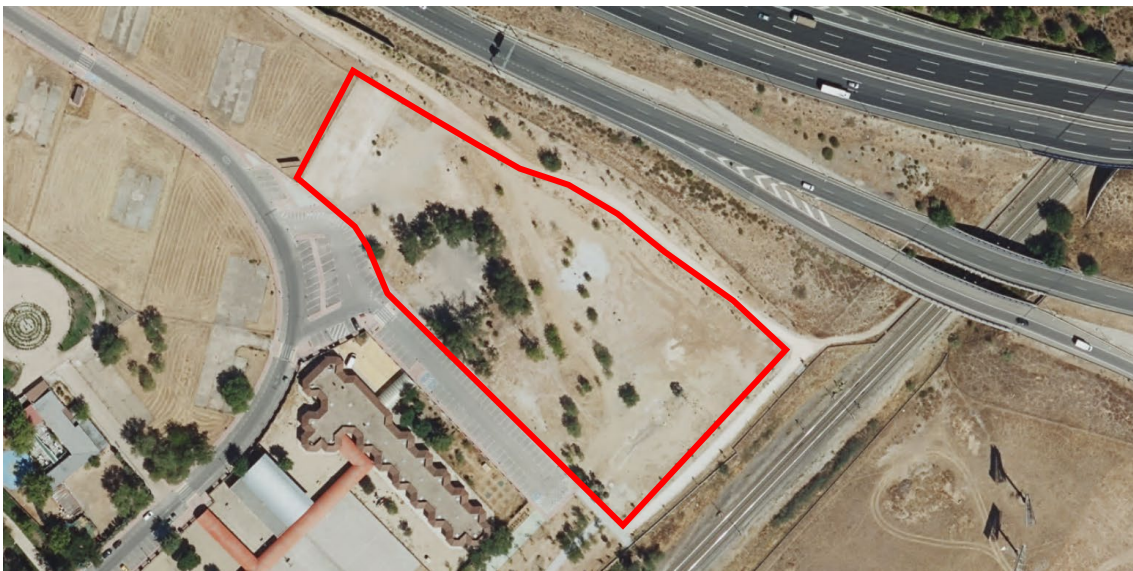
(1) Los valores de la tabla B, se refieren a los valores del índice de inmisión resultantes del conjunto de emisores acústicos que inciden en el interior del recinto (instalaciones del propio edificio, actividades que se desarrollan en el propio edificio o colindantes, ruido ambiental transmitido al interior).

Para ello será de aplicación, como para el resto de edificaciones, en la elaboración de los correspondientes proyectos de obra, el cumplimiento del CTE-DB-HR Protección contra el ruido.

## 2.7.2 VEGETACIÓN

Ambas parcelas cuentan con arbolado en el interior de las mismas. Se trata de árboles de crecimiento espontáneo. La mayor parte de ellos previos a la fecha de aprobación del Plan Parcial de 2010.

La presente modificación no afecta a las condiciones de volumen de las edificaciones que puedan construirse sobre dichas parcelas sino exclusivamente a su régimen de uso, por lo que no tiene ninguna trascendencia en relación con el arbolado de la parcela, cuya valoración y descripción ya fue realizada en el Plan Parcial de mejora de 2010.



Vista aérea del ámbito de la Parcela P-11





Vista del arbolado de la parcela P-11 desde Calle Virgen de Loreto (Fuente Google Street View)



Vista aérea del ámbito de la Parcela P-13



Vista del arbolado de la Parcela P-13 desde Calle Barberán y Collar. (Fuente Google Street View)

Registro Salida: - - CSV:15245262766032305056 - https://sede.ayto-alcaldenharenas.es/validacion

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 - DoAE</b>	<b>PLAN PARCIAL DE MEJORA POLÍGONO 21-A DEL PGOU</b>	Página   18
<b>DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL</b>	<b>MARZO DE 2024</b>	



### 2.7.3 ESPACIOS PROTEGIDOS

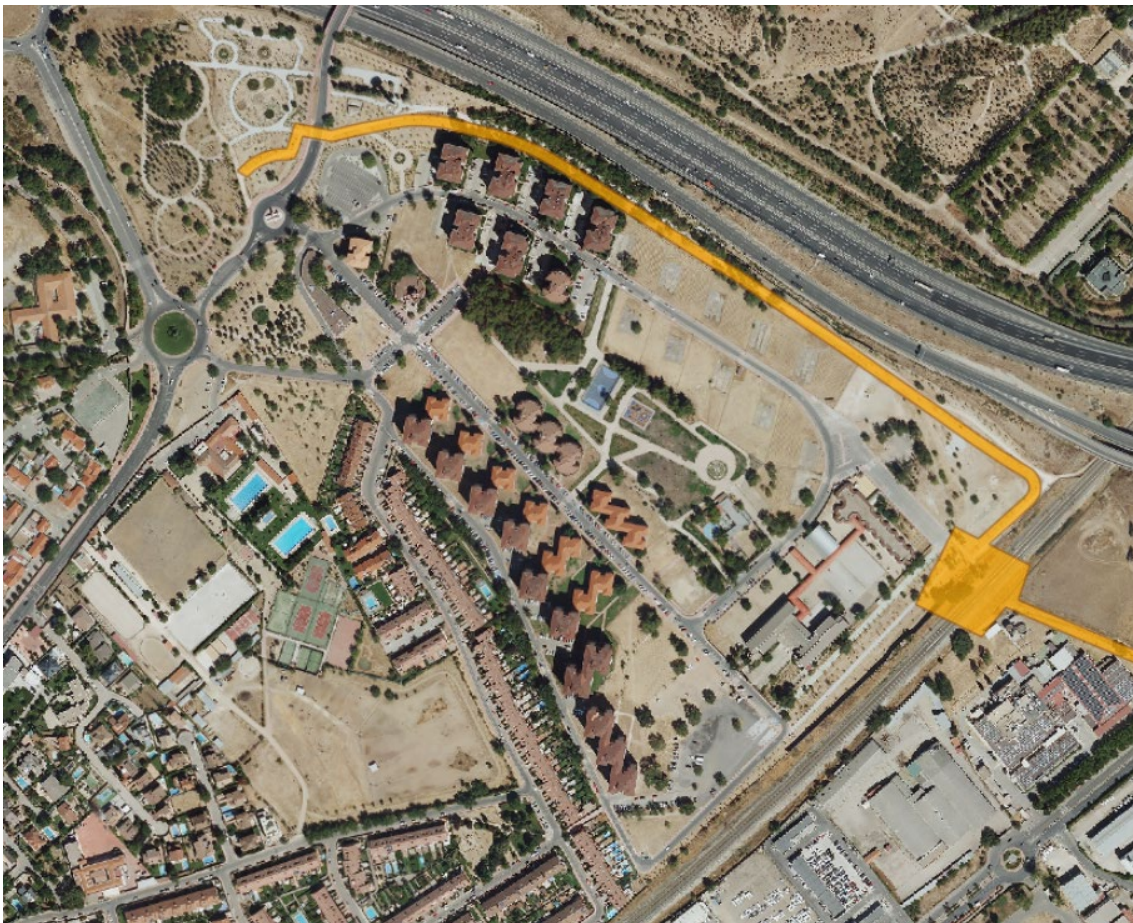
El Polígono 21-A se encuentra fuera de los siguientes espacios:

- Espacios naturales protegidos
- Espacios protegidos por instrumentos internacionales
- Espacios protegidos Red Natura 2000
- Parques forestales periurbanos

El Polígono, no el ámbito de actuación, se encuentra afectado por las áreas protegidas correspondientes a Vías Pecuarias.

### 2.7.4 VÍAS PECUARIAS

Por el interior del Polígono 21-A cruza la vía pecuaria Vía Pecuaria Colada de Villamalea, como puede verse en la cartografía.

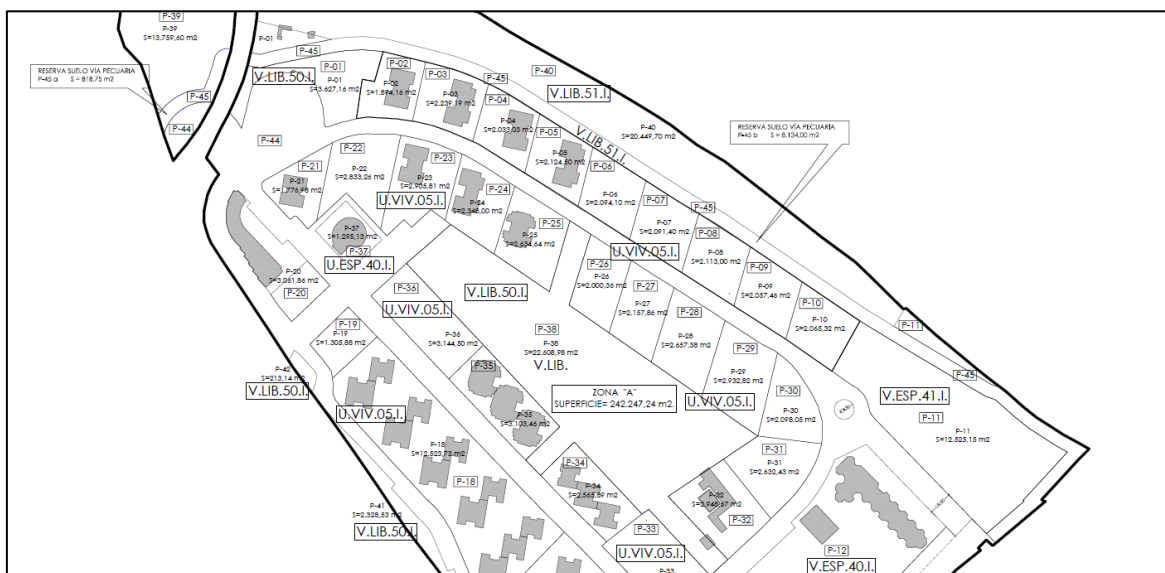


Trazado de la Colada de Villamalea. Cartografía de las vías pecuarias de la Comunidad de Madrid

La parcela P-11 linda por dos de sus lados con la Vía Pecuaría Colada de Villamalea. De acuerdo con el Plan Parcial dicha colada constituye la parcela P-45, con una superficie total, dentro del ámbito del P-21A, de 8.134 m<sup>2</sup>.

La Vía Pecuaría Colada de Villamalea fue objeto de modificación de trazado precisamente con motivo de la aprobación en 2010 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A. Con anterioridad a dicho plan, el trazado original de la vía pecuaría discurría por el eje de la actual calle Virgen de Loreto, que fue urbanizada de acuerdo con el primigenio Plan Parcial de 1971.

De este modo, es precisamente en el Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A de 2010 donde se define el nuevo trazado de la Colada de Villamalea. A tal efecto en el plano ORD-11 del Plan Parcial se define una parcela P-45 que corresponde con la red supramunicipal de vía pecuaría con el nuevo trazado de la Colada de Villamalea.



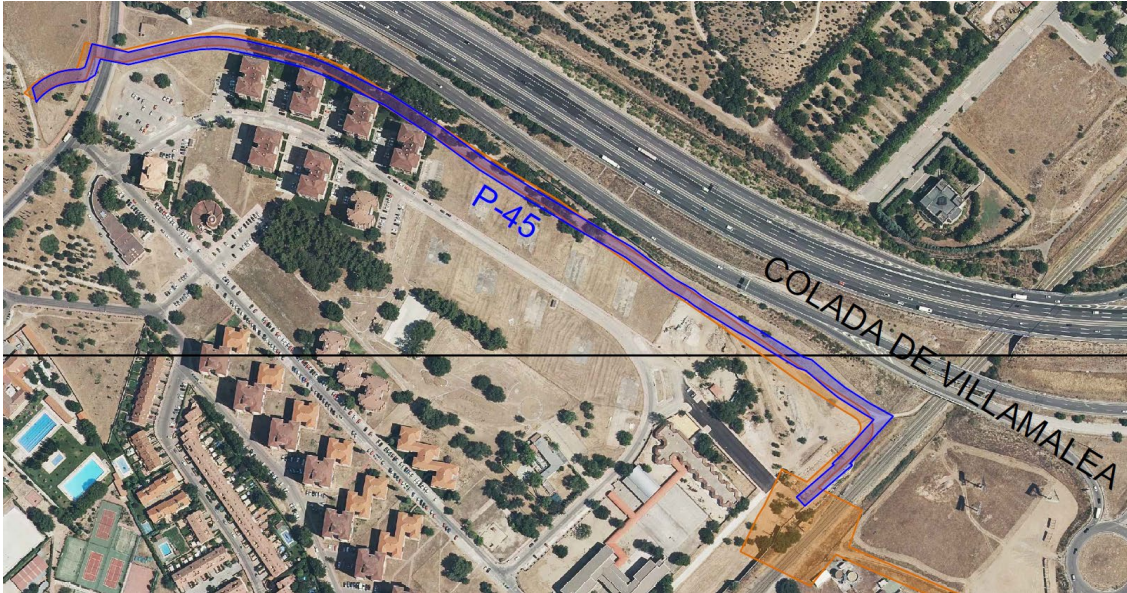
Extracto del Plano ORD-11 del Plan Parcial de Mejora del Polígono 21-A

El 9 de diciembre de 2020 se firma por parte del Jefe de Servicio de Vías Pecuarias de la Consejería de Medioambiente de la Comunidad de Madrid “Acta de confrontación de vía pecuaría “Colada de Villamalea” relativo al Plan Parcial del Polígono 21-A del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares”, en el que se incluía el amojonado.

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 - DoAE</b>	<b>PLAN PARCIAL DE MEJORA POLÍGONO 21-A DEL PGOU</b>	Página   20
<b>DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL</b>	<b>MARZO DE 2024</b>	



Superponiendo el trazado descargado de la Cartografía de las vías pecuarias de la Comunidad de Madrid con la Parcela P-45 se aprecia que hay discrepancias, donde debe primar el deslinde contenido en el Plan Parcial dado que es con este documento con el que se define el nuevo trazado de la Vía Pecuaria.



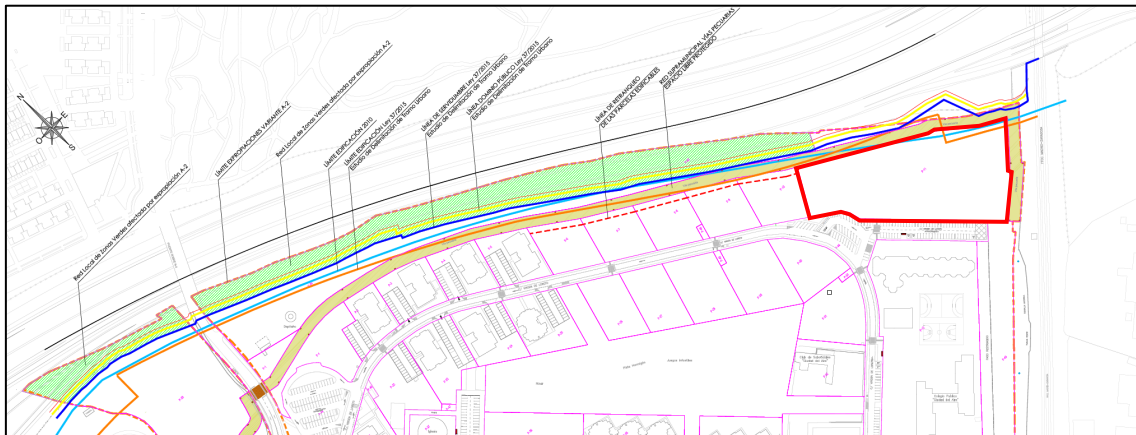
Superposición parcela P-45 (de redes supramunicipales-vía pecuaria) con el visor cartográfico

## 2.7.5 OTRAS AFECCIONES SECTORIALES

### Autovía A-2

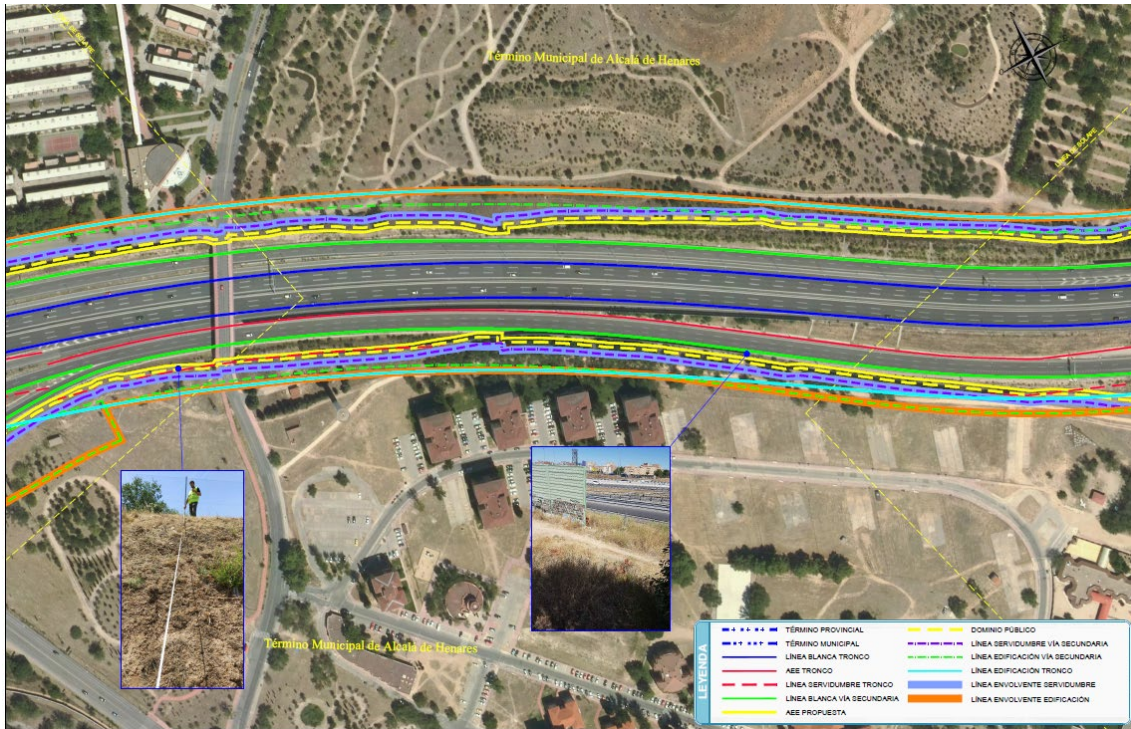
La parcela P-11 se encuentra afectada por la Autovía A-2. El Plano ORD.17 incluido con motivo de la Modificación nº 3 en el texto refundido del Plan Parcial refleja las distintas líneas de dominio, servidumbre y límite de edificación derivadas de la Ley 37/2015 y del estudio de delimitación de tramo urbano.

En dicho plano se puede apreciar una leve afección de la línea límite de edificación en el extremo sureste de la misma, que no compromete en absoluto el desarrollo de la parcela.

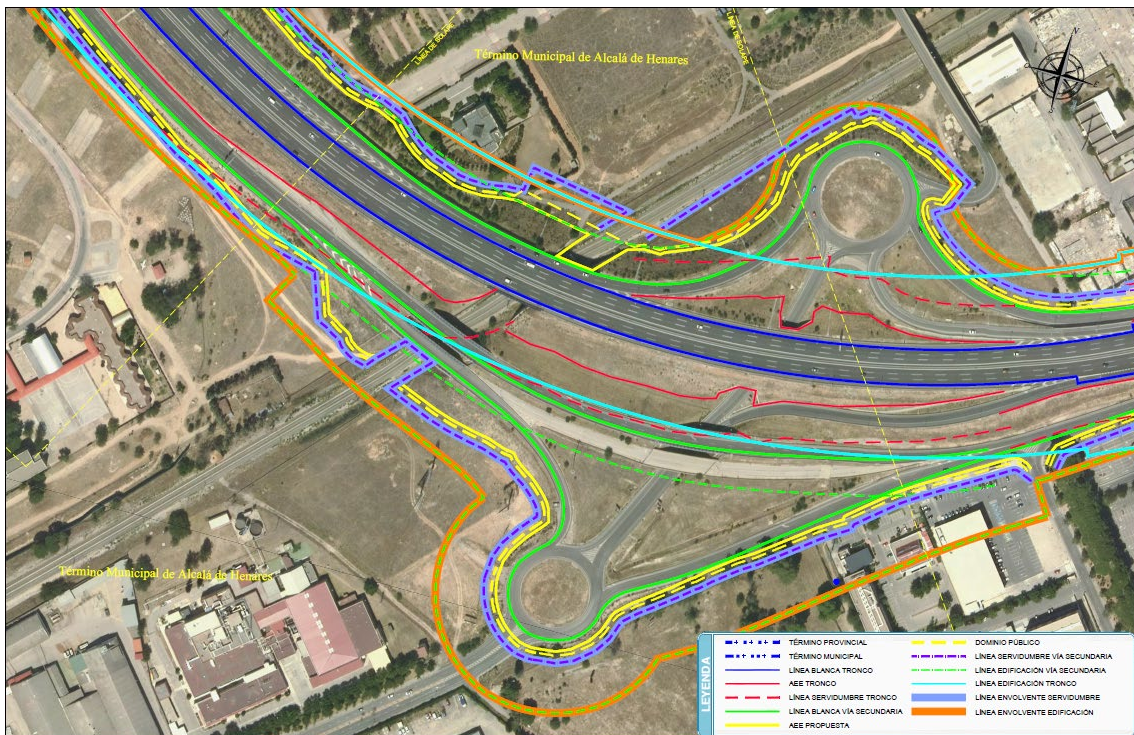


Extracto del plano ORD.17 del Plan Parcial (en rojo, la P-11)





Extracto del Estudio de Delimitación de Tramo Urbano. Hoja R02-41



Extracto del Estudio de Delimitación de Tramo Urbano. Hoja R02-42

Registro Salida: - - CSV:15245262766032305056 - https://sede.ayto-alcaldahenares.es/validacion

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 - DoAE</b>	<b>PLAN PARCIAL DE MEJORA POLÍGONO 21-A DEL PGOU</b>	Página   22
<b>DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL</b>	<b>MARZO DE 2024</b>	

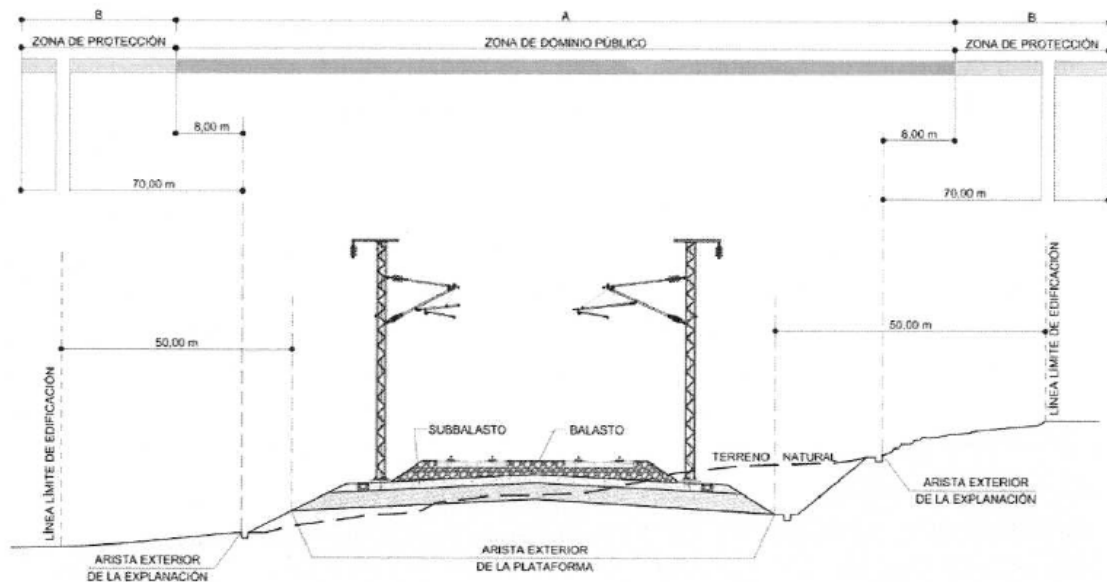
**Línea FFCC**

Las parcelas P-11 y P-13 se sitúan en la margen izquierda (dirección Madrid) de la traza ferroviaria de Red Convencional de la Línea 200 -MADRID-CHAMARTIN-BARNA-EST. DE FRANÇA del EJE 02 - Madrid Chamartín-Zaragoza-Lleida- Barcelona- Portbou/Cerbere-.

Por ello, las actuaciones que se realicen en el entorno de la línea ferroviaria deben adecuarse a la legislación sectorial vigente, es decir, la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

En concreto, deben respetarse las limitaciones a la propiedad y las restricciones de uso establecidas en el capítulo III del a Ley 38/2015 del sector ferroviario, en el que se definen para todas las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General una zona de dominio público (ZDP), otra zona de protección (ZP) y la línea límite de edificación (LLE).

En las líneas ferroviarias que forman parte de la Red Ferroviaria de Interés General y que discurren por zonas urbanas, la línea límite de la edificación se sitúa a **veinte** metros de la arista más próxima a la plataforma.



Con motivo de la Modificación nº 3 se introdujo en el Texto Refundido del Plan Parcial las referencias legislativas en relación con la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del sector ferroviario y el Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario.

Registro Salida: - - CSV:15245262766032305056 - https://sede.ayto-alcaldenhenaes.es/validacion

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 - DoAE	PLAN PARCIAL DE MEJORA POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   23
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	



## 2.8 EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

La modificación de planeamiento que se pretende afecta al régimen de usos pormenorizados de dos parcelas de equipamientos dotacionales deportivas por lo que no se contemplan efectos ambientales de ningún tipo. No se alteran los usos ya previstos por el PGOU para el resto de parcelas deportivas de la ciudad, ni las condiciones de volumen de la edificación (superficie máxima construible, alturas retranqueos...). Tampoco se alteran, entre otros, las condiciones acústicas, las condiciones de consumos de caudales de agua ni de vertidos de saneamientos.

La modificación prevista **no supone**, entre otros:

- Un incremento de las emisiones a la atmósfera.
- Un incremento de los vertidos a cauces públicos o al litoral.
- Un incremento de la generación de residuos.
- Un incremento en la utilización de recursos naturales.
- Una afección a Espacios Protegidos.
- Una afección al patrimonio cultural.

### 2.8.1 EFECTOS SOBRE ÁREAS PROTEGIDAS

El Polígono 21-A se encuentra fuera de los siguientes espacios:

- Espacios naturales protegidos
- Espacios protegidos por instrumentos internacionales
- Espacios protegidos Red Natura 2000
- Parques forestales periurbanos

Por tanto, debido a su inexistencia en el ámbito de actuación, de la aprobación definitiva y ejecución de la Modificación no cabe esperar efecto ambiental alguno sobre Áreas Protegidas.

### 2.8.2 EFECTOS SOBRE HÁBITATS NATURALES DE INTERÉS COMUNITARIO

Al igual que en el caso anterior, debido a su inexistencia en el ámbito de actuación, de la aprobación definitiva y ejecución de la Modificación, no cabe esperar efecto ambiental alguno sobre los hábitats naturales de interés comunitario.

### 2.8.3 EFECTOS SOBRE LA VEGETACIÓN NATURAL Y LOS APROVECHAMIENTOS DEL SUELO

La Modificación se plantea en un ámbito de suelo urbano consolidado en el que la vegetación potencial ha sido totalmente modificada.

### 2.8.4 EFECTOS SOBRE FLORA Y FAUNA

El ámbito objeto de la modificación se localiza en suelo urbano consolidado y no se han identificado en el mismo especies de flora o fauna catalogadas bajo algún criterio de protección que puedan resultar afectadas por las actuaciones propuestas.

### 2.8.5 CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

No cabe esperar modificaciones en el ambiente sonoro del ámbito objeto de la Modificación.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 - DoAE	PLAN PARCIAL DE MEJORA POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   24
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	

### 2.8.6 CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Por las propias características de los uso dotacionales de equipamientos públicos deportivos de las parcelas objeto de la presente modificación, no cabe esperar alteraciones en la calidad del aire del municipio ni del ámbito objeto de la Modificación.

### 2.8.7 EFECTOS POTENCIALES SOBRE LA VARIACIÓN EN LA GENERACIÓN DE RESIDUOS

Los potenciales efectos ambientales relacionados con esta variable serán consecuencia de la generación de residuos de construcción y demolición (RCDs) asociados a la fase de ejecución de obras, por lo que la presente modificación del Plan Parcial no supone ninguna variación sobre el escenario actual

### 2.8.8 EFECTOS SOBRE LAS VÍAS PECUARIAS

Por el interior del Polígono 21-A cruza la vía pecuaria Colada de Montesinos. Como puede verse en la cartografía, las parcelas objeto de la modificación, por su ubicación, no tienen afecciones derivadas de la protección de dicha vía pecuaria, por tanto de la aprobación definitiva y la ejecución de la modificación del Plan Parcial no cabe esperar efecto ambiental alguno sobre el patrimonio pecuario.

### 2.8.9 EFECTOS SOBRE EL ARBOLADO URBANO

La presente modificación no afecta a las condiciones de volumen de las edificaciones que puedan construirse sobre dichas parcelas sino exclusivamente a su régimen de uso, por lo que no tiene ninguna trascendencia en relación con el arbolado de la parcela, cuya valoración y descripción ya fue realizada en el Plan Parcial de mejora de 2010.

Los posibles efectos de las obras que se lleven a cabo en las parcelas se analizarían en la tramitación de los correspondientes proyectos de edificación, dando cumplimiento, en cualquier caso, a la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

## 2.9 EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

Por el alcance descrito en el presente documento de la modificación prevista, así como la justificación realizada, se considera que no hay ningún efecto previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes, ni se estima afección alguna a administraciones, personas interesadas u otros organismos.

## 2.10 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN.

El ámbito territorial de la modificación se circunscribe a dos parcelas dotacionales (P-11 y P-13) que se encuentran ubicadas en un sector de uso global residencial (21-A).

Como se viene exponiendo, la modificación de planeamiento que se pretende afecta al régimen de usos pormenorizados (limitados al 25% de la superficie total del uso característico) de dos parcelas de equipamientos dotacionales por lo que no se contemplan efectos ambientales de ningún tipo y, consecuentemente, es innecesaria la adopción de medidas.

## 2.11 DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

De acuerdo con el desarrollo del presente documento ambiental y con el nulo efecto ambiental de la Modificación planteada, no se estima necesario establecer medidas específicas para el seguimiento ambiental de la ejecución de la Modificación del Plan Parcial.

Autor de la Modificación Puntual nº 4 y del Documento Ambiental Estratégico:

Fechado y Firmado digitalmente

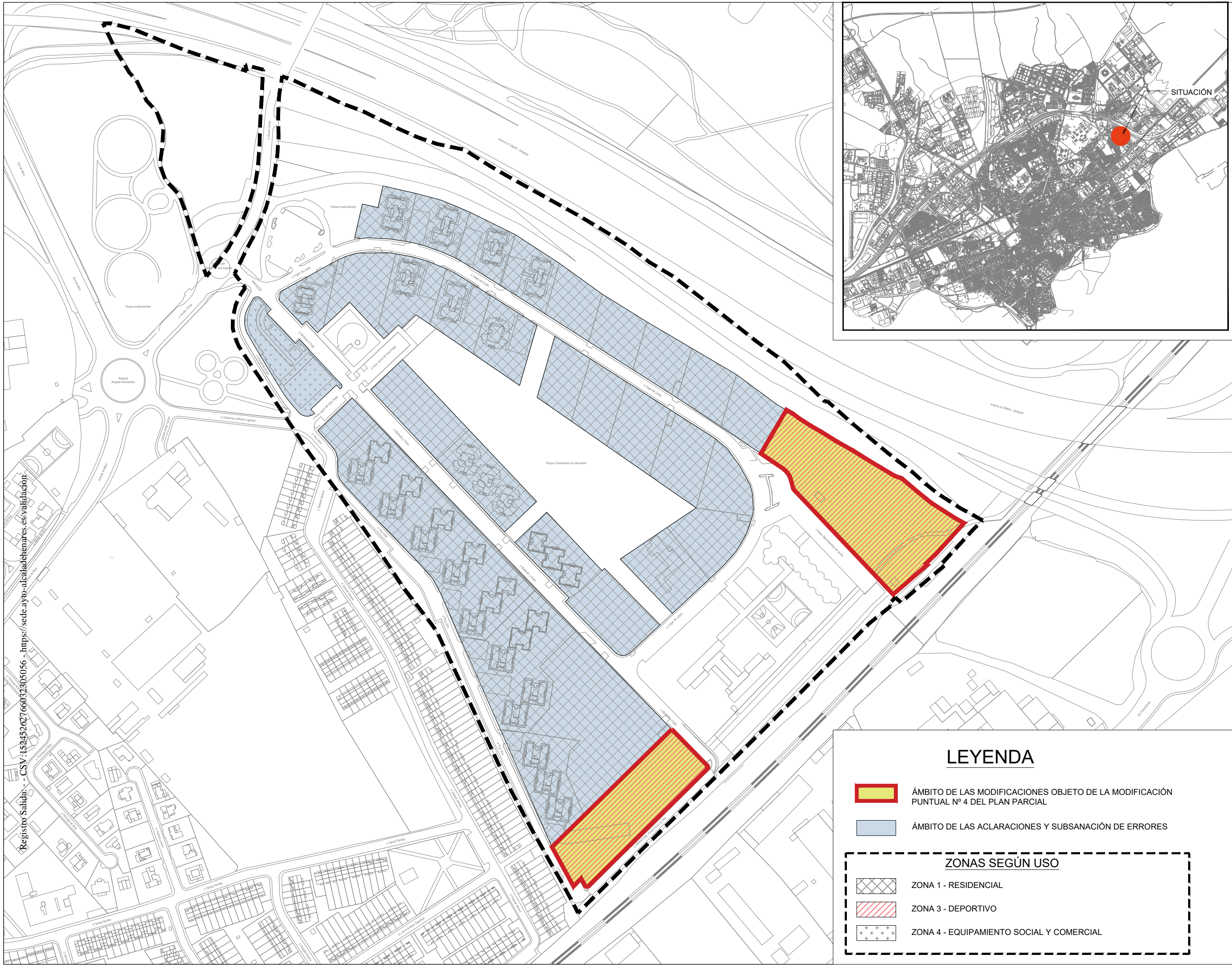
Jaime Alonso Cerrato  
Arquitecto Municipal  
Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística

## 2.12 PLANOS



### I-01 DELIMITACIÓN DEL AMBITO DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 - DoAE	PLAN PARCIAL DE MEJORA POLÍGONO 21-A DEL PGOU	Página   26
DOCUMENTACIÓN PARA APROBACIÓN INICIAL	MARZO DE 2024	








### LEYENDA

ÁMBITO DE LAS MODIFICACIONES OBJETO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 4 DEL PLAN PARCIAL

ÁMBITO DE LAS ACLARACIONES Y SUBSANACIÓN DE ERRORES

#### ZONAS SEGÚN USO

ZONA 1 - RESIDENCIAL

ZONA 3 - DEPORTIVO

ZONA 4 - EQUIPAMIENTO SOCIAL Y COMERCIAL

Registro Saldida: - CSV: 15245262766032305056 - <https://sede.ayto-alcalalahenares.es/validacion>

**MODIFICACIÓN Nº 4 DEL PLAN PARCIAL DE MEJORA DEL POLÍGONO 21-A DEL P.G.O.U DE ALCALÁ DE HENARES**

FIRMADO POR: **JAIMÉ ALONSO, ARQUITECTO MUNICIPAL**

---

**DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

TÍTULO DEL PLANO: **1.01**

Nº DE PLANO:

---

REDACTADO POR: **SERV. TEC. PLANEAM.**

ESCALA: **1/3.000**

FECHA EDICIÓN: **MARZO 2024**

TRAZADO POR: **SERV. TOPOGRAFÍA**



