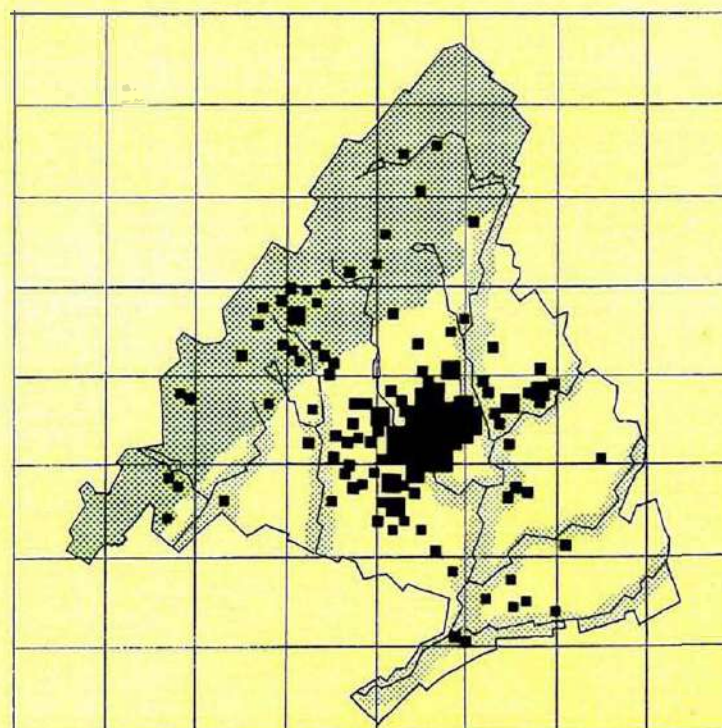




Comunidad de Madrid

CONSEJERIA DE ORDENACION DEL
TERRITORIO MEDIO AMBIENTE Y
VIVIENDA

DOCUMENTO PREVIO



DIRECTRICES de ORDENACION TERRITORIAL



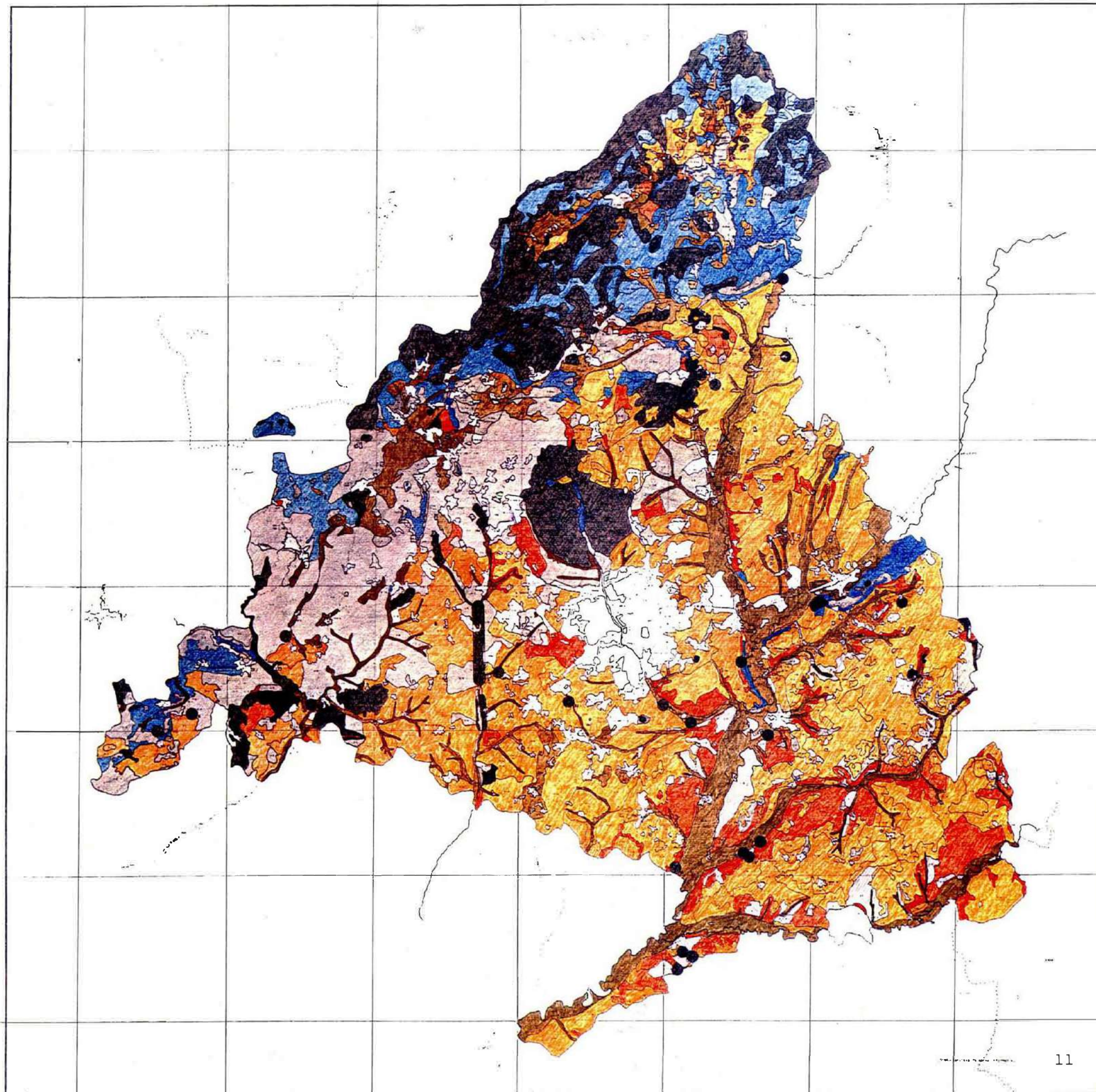
Ayuntamiento
de
Alcala de Henares



Comunidad
de
Madrid



Universidad
de
Alcala



MAPA DE AREAS DE DIAGNOSTICO DEL MEDIO FISICO

- I AREAS NATURALES ESCASAMENTE MODIFICADAS**
- I A ECOSISTEMAS DE ZONAS CULMINICOLAS DE LA SIERRA
 - I B PINARES DE PINO ALBAR SOBRE SUSTRATO GRANITICO O GNEISICO
 - I O ROBLEDALES, QUEJIGALES, SABINARES, ENCINARES, REBOLLARES, ENCINARES QUEJIGALES, BOSQUES DE ZONAS HUMEDAS NORMALMENTE ENCIMA DE LOS 1000 METROS
 - I E ENCINARES, ENEBRALES SOBRE PEDIMENT ARCOSICO Y RAMPAS
 - I Q ZONAS DE GEOMORFOLOGIA SINGULAR
 - I K CASTANARES
 - I P HAYEGOS

- ESPACIOS Y ENCLAVES NATURALES SINGULARES**

- II AREAS DE MASAS ARBOLADAS DE RELATIVA CONSERVACION**
- II E ENCINARES Y ENEBRALES ACLARADOS O ADEMSADOS
 - II F PINARES DE PINO NEGRO, PIÑONERO O CARRASCO
 - II M OLIVARES EN BUEN ESTADO DE CONSERVACION CON EJEMPLARES VIEJOS

- III AREAS MODIFICADAS O DE SUSTITUCION**
- III H MATORRALES ACIOFILOS Y NEUTROFILOS, JARALES RETAMARES Y BREZALES PRINCIPALMENTE
 - III O MATORRALES CALCICOLAS Y GIPSICOLAS FUNDAMENTALMENTE TOMILLARES Y ESPARTIZALES

- IV AREAS DE ALTA PRODUCTIVIDAD AGRICOLA O GANADERA**
- IV C PASTOS MUY PRODUCTIVOS Y PRADERAS DE SIENGA DE INTERES GANADERO
 - IV G TERRAZAS FLUVIALES, ALUVIALES Y DE FONDO DE VALLE SOBRE LAS QUE SE INSTALAN REGADIOS Y VEGETACION DE RIBERA
 - IV J CULTIVOS REGADOS POR POZOS SOBRE SUELOS FERTILES

- V AREAS DE MEDIA O BAJA PRODUCTIVIDAD AGRICOLA O GANADERA**
- V J CULTIVOS DE SECANO A VECES EN ROTACION CON PASTOS ESTACIONALES, TERRENOS SOBRE TERRAZAS MEDIAS O ALTAS, PEDIMENT PIZARROSO, MARGAS Y ARCILLAS FUNDAMENTALMENTE, SUELOS NO CALIZOS
 - V L PASTIZALES MEDITERRANEOS
 - V M OLIVARES
 - V N CULTIVOS DE SECANO SOBRE GLACIS CALCAREO, ARCILLAS MAS O MENOS ARENOSAS Y MARGAS, LOMAS YESIFERAS Y DEPOSITOS CUATERNARIOS EN PARAMOS CALIZOS

- VI AREAS RESIDUALES DE VISUALIDAD NOTABLE**
- VI N MATORRALES SOBRE TERRENOS SILICEOS
 - VI I SUPERFICIES DE AGUA LIBRE, LAGUNAS Y EMBALSES
 - VI J CULTIVOS DE SECANO EN TERRENOS SILICEOS
 - VI L PASTIZALES MEDITERRANEOS
 - VI M OLIVARES
 - VI N CULTIVOS DE SECANO SOBRE TERRENOS CALIZOS, MARGO-CALIZOS Y YESIFEROS
 - VI O MATORRALES SOBRE TERRENOS CALIZOS, MARGO-CALIZOS Y YESIFEROS

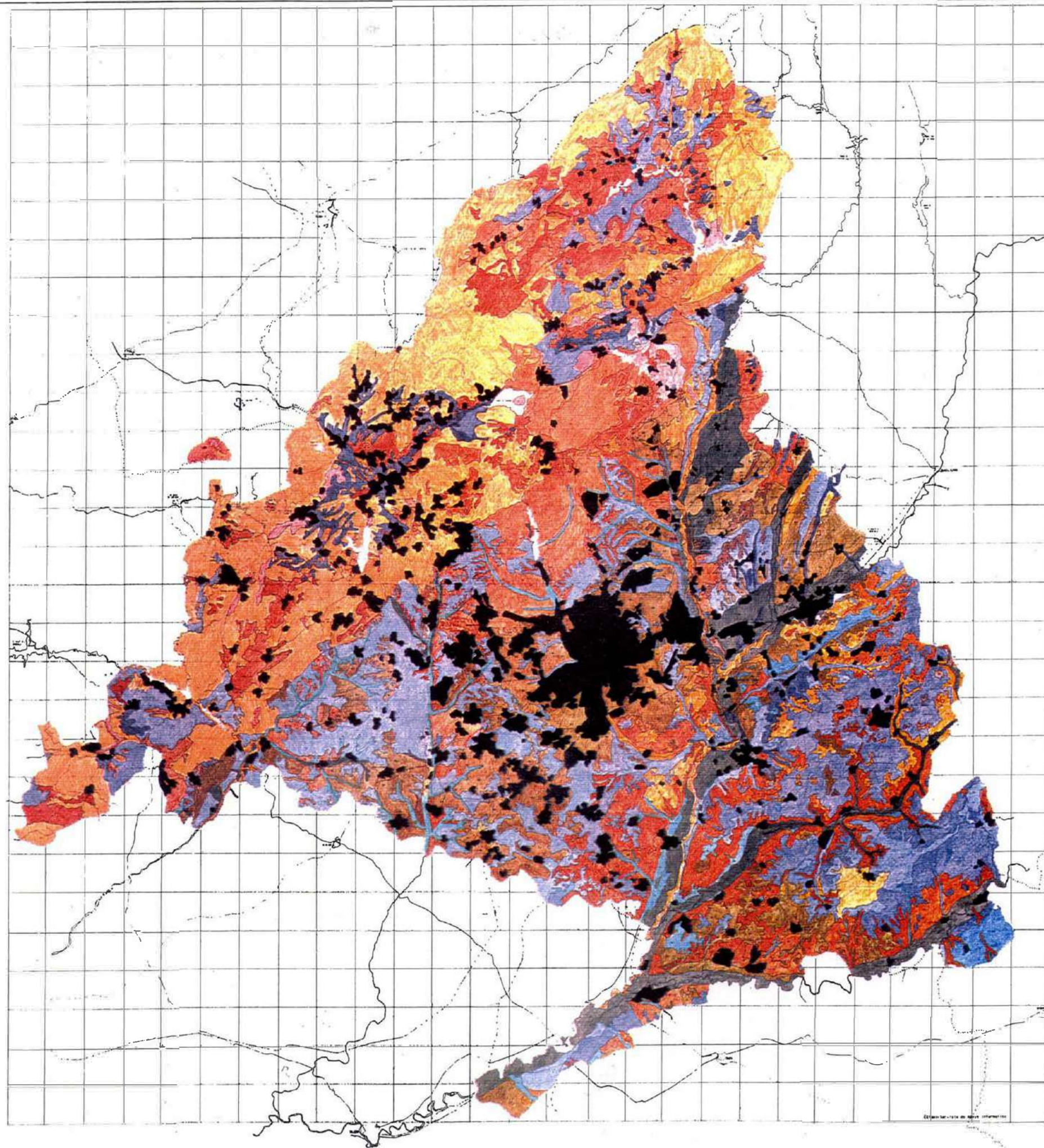
- OTRAS AREAS SIGNIFICATIVAS**
- U URBANO
 - C CANTERAS
 - O ORAVERAS

- ASPECTOS CRITICOS**
- VV VERTIDOS A MASAS DE AGUAS
 - C CONTAMINABILIDAD DE AGUAS SUBTERRANEAS
 - DE FAUNA
 - 1º GRADO
 - 2º GRADO



CAPACIDAD DE USO AGRARIO

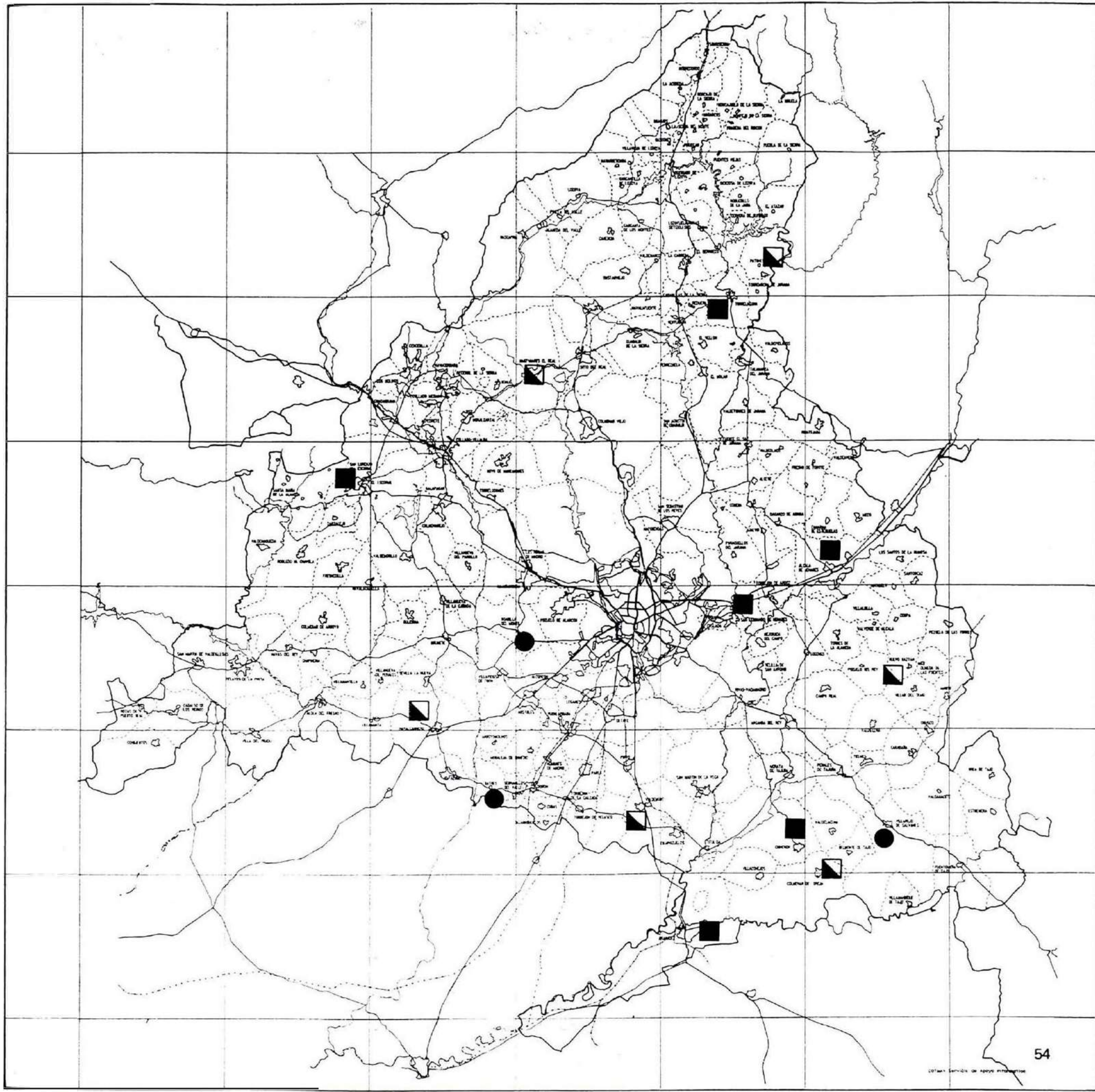
-  **MUY ELEVADA**
-  **ELEVADA**
CON LIMITACIONES POR EROSION Y ESCORRENTIA
-  **ELEVADA**
CON LIMITACIONES POR EXCESO DE AGUA Y RIESGO DE INUNDACION
-  **ELEVADA**
CON LIMITACIONES EN LA ZONA RADICULAR
-  **MEDIANA**
CON LIMITACIONES POR EROSION Y ESCORRENTIA
-  **MEDIANA**
CON LIMITACIONES POR EXCESO DE AGUA Y RIESGO DE INUNDACION
-  **MEDIANA**
CON LIMITACIONES EN LA ZONA RADICULAR
-  **BAJA**
CON LIMITACIONES POR EROSION Y ESCORRENTIA
-  **BAJA**
CON LIMITACIONES POR EXCESO DE AGUA Y RIESGO DE INUNDACION
-  **BAJA**
CON LIMITACIONES EN ZONA RADICULAR
-  **MUY BAJA**

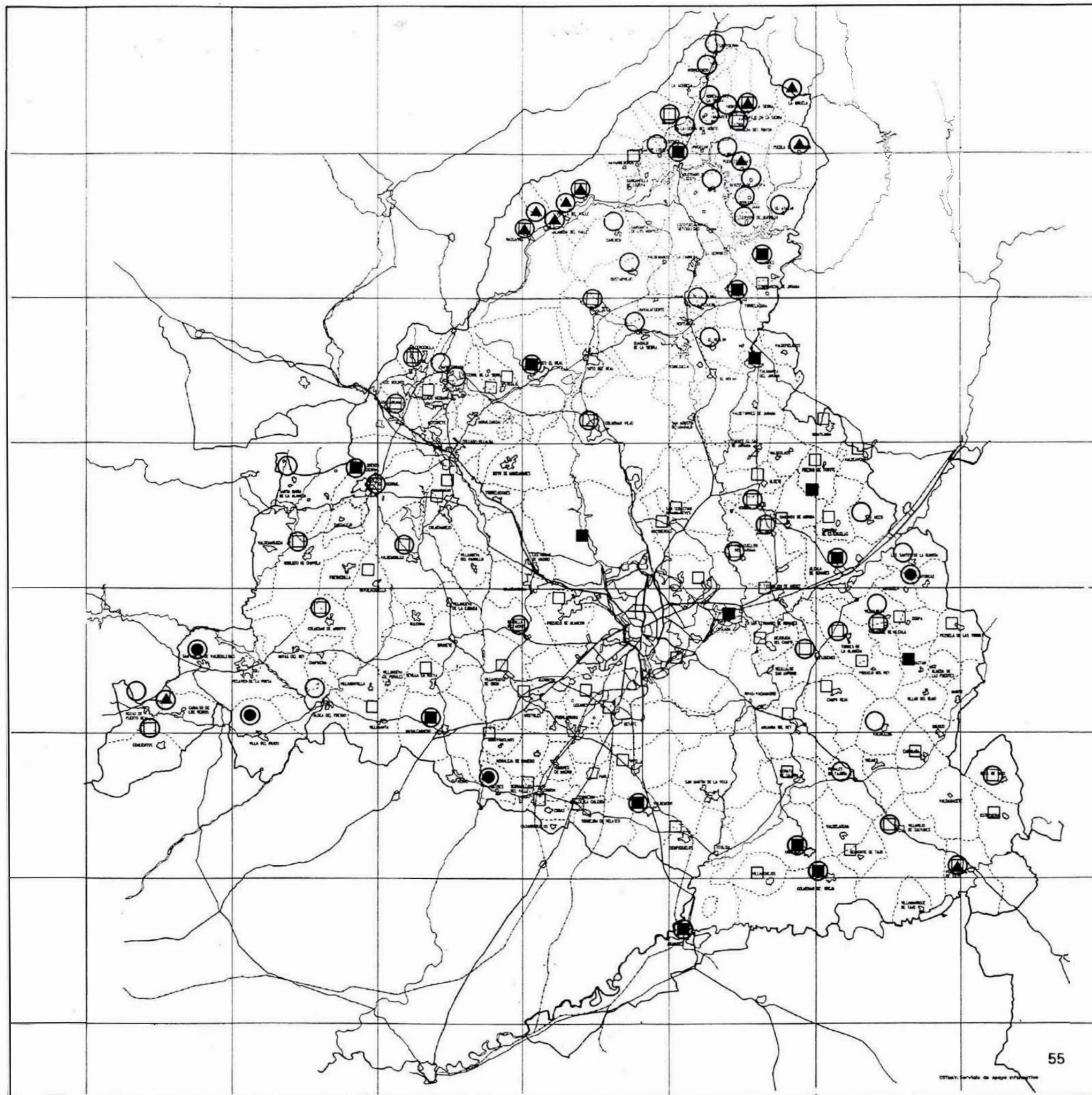




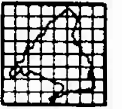
CONJUNTOS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS

- Conjunto histórico-artístico declarado
- Elementos declarados histórico-artísticos
- ◻ Conjuntos con expediente incoado histórico-artístico





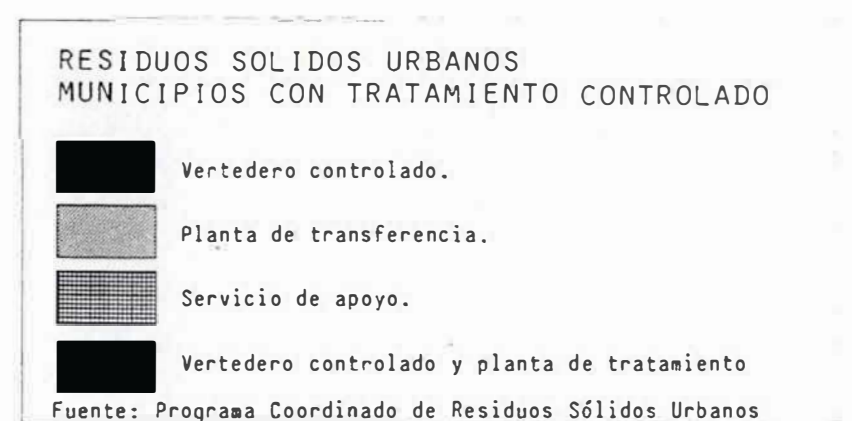
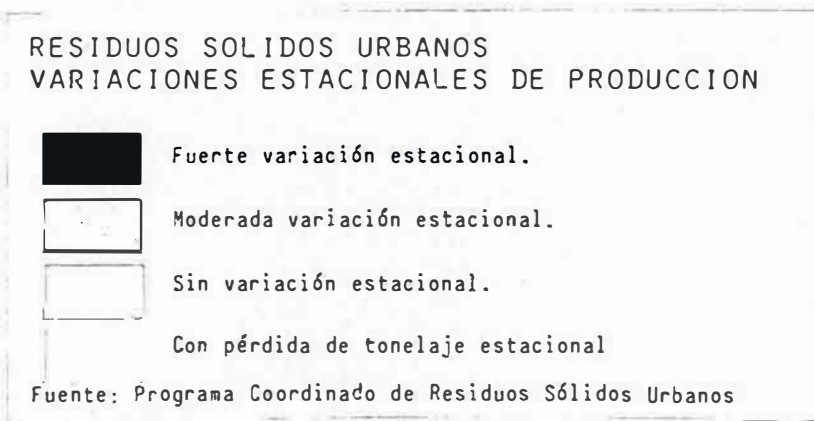
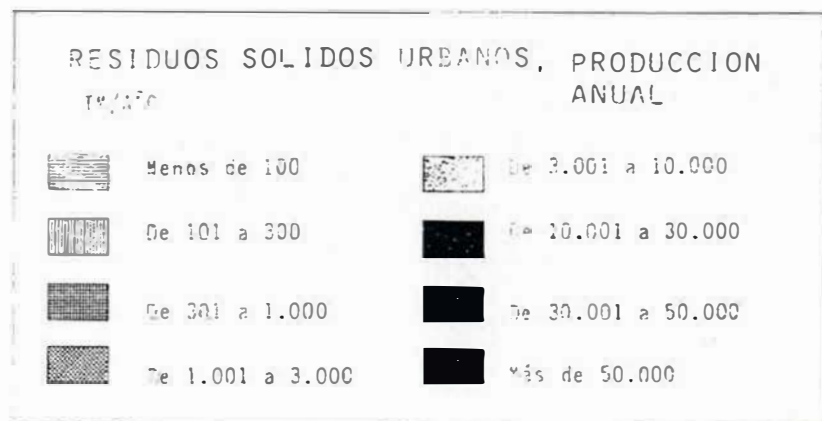
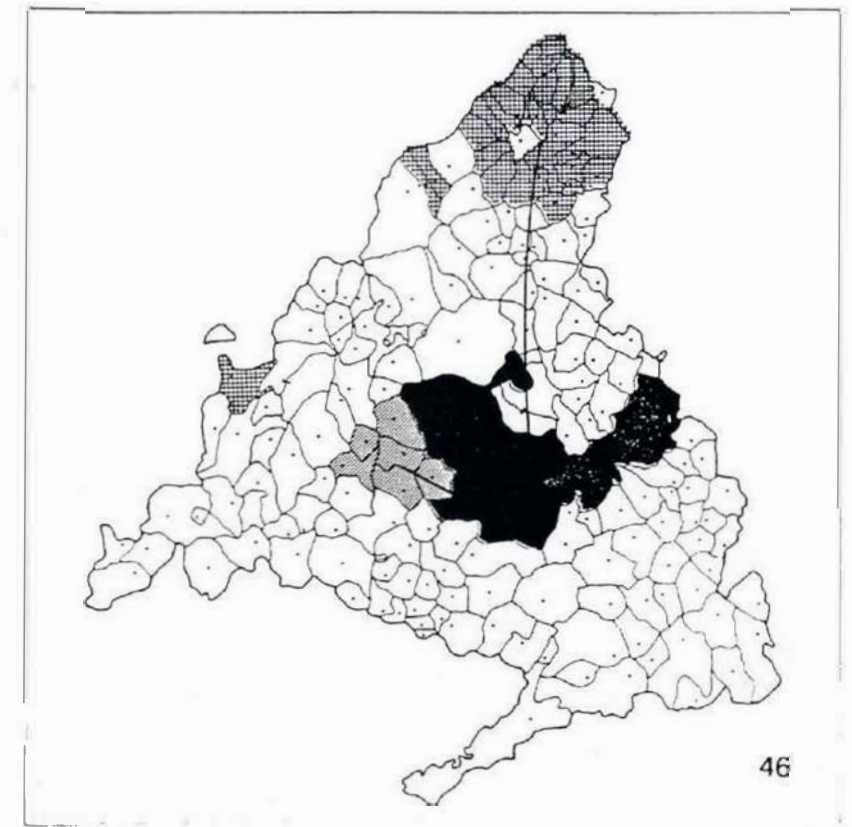
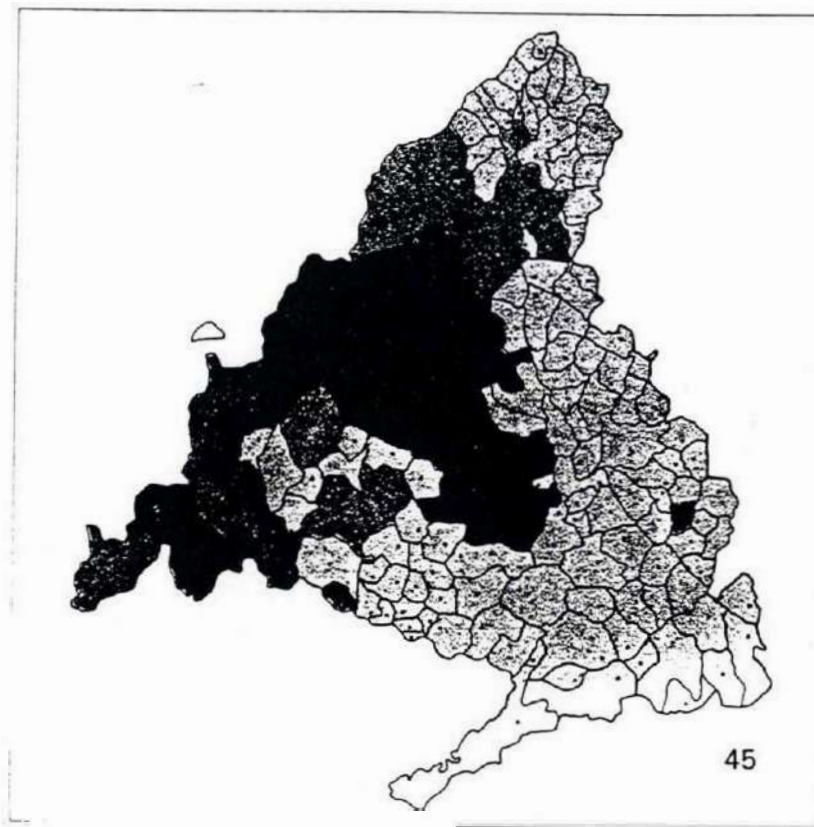
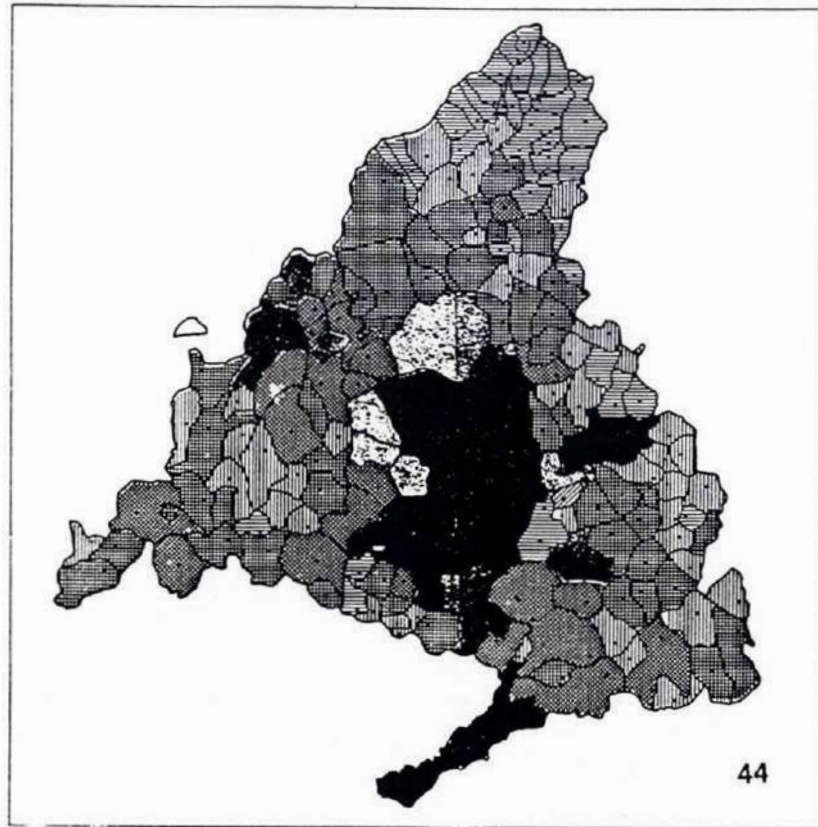
DIRECTRICES SOBRE PATRIMONIO
ARQUITECTÓNICO Y URBANÍSTICO
EXISTENTE Y PROPUESTO

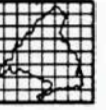


- Conjunto histórico-artístico. Declaración Normativa
- ▲ Núcleo de interés rural. Plan de Protección Arquitectura popular
- Elementos de interés
- Núcleo con uno o varios elementos de interés. Declaración en Catálogos para P.G. y N.S.
- Núcleos con valores paisajísticos a tener en cuenta por el planeamiento municipal



III. DIRECTRICES DE ORDENACION TERRITORIAL





III. DIRECTRICES DE ORDENACION TERRITORIAL

OBJETIVOS Y LINEAS DE ACTUACION

- Recuperación de la Vega del Jarama para usos agrícolas y máximo control de los vertidos provenientes de las industrias que vierten al citado río, tomando las medidas necesarias para relocalizar las situadas en la propia vega evitando todo crecimiento futuro en la misma.
- Fomentar el desarrollo de los polígonos industriales existentes pero no dotados urbanísticamente de todos sus servicios, posibilitando parcelaciones acordes con los asentamientos de la mediana y pequeña empresa, posibilitando el acercamiento además del sector terciario.

CORREDOR DEL HENARES (ZONA 1-4)

DIAGNOSTICO

Comprenden esta zona los municipios más estrechamente ligados, con la N-II y pertenecientes al corredor de Alcalá de Henares que ha experimentado un gran crecimiento por el fuerte impacto industrial localizado en sus términos dada su buena accesibilidad a través del eje mencionado y FF.CC.

La zona pertenece a las cuencas de los ríos Jarama y Henares, los cuales la atraviesan en dirección N-S y E-O respectivamente.

Desde el punto de vista de la actividad agraria hay que encuadrarla como de alta y muy alta productividad agraria e incluso de agricultura intensiva, debiendo señalar que los cultivos de secano, al norte de la N-II, serían fácilmente transformables en regadío.

La zona se sitúa en su práctica totalidad sobre terrenos donde las áreas y acuíferos son de gran permeabilidad en superficie por porosidad y por lo tanto desfavorables a todo tipo de vertidos, por lo que es importante la adopción de medidas encaminadas a mejorar el saneamiento y la depuración de vertidos a los cauces del Jarama y Henares de tal forma que sean factibles los objetivos de rehabilitación de estas vegas con el fin de potenciar el carácter agrícola o de recreo en determinados puntos de la zona, así como el hecho de liberar sectores hoy ocupados por actividades incompatibles.

La estructura urbana tradicional basada en la actividad agrícola ha desaparecido con excepción de San Fernando y Alcalá, estando en este último término condicionada por la fuerte expansión de su núcleo urbano

en los últimos años, que ha ido ocupando progresivamente la vega del Henares, mientras que la industria se ha ido implantando a lo largo de la N-II y en la carretera de Daganzo y Camarma. Este desarrollo urbano tan acelerado ha hecho que importantes agrupaciones agropecuarias cerca del Henares hayan perdido importancia y se haya producido una grave degradación del medio físico, generando importantes déficits de infraestructura y equipamiento. En el ensanche, las tipologías de edificación de manzana cerrada van transformándose en edificación abierta dando lugar a una indefinición progresiva del espacio urbano.

Referente a las actividades es de destacar, el poco peso específico que tiene en la zona el empleo del sector primario en relación con la calidad agrícola del terreno. Los sectores secundario y terciario, son los más fuertes sobre todo en Alcalá de Henares donde la población activa y su volumen se centra en las industrias de transformados metálicos, de la construcción, los servicios sociales, el comercio y la industria química.

La zona está relacionada directamente con Madrid a través de la N-II y desde la carretera de Vicálvaro se enlaza con Coslada y San Fernando siendo quizás esta conexión más apta para acceder a estas poblaciones. Además de las vías citadas hay que mencionar la importancia que supone el paso del FF.CC. por la zona y habiéndose observado últimamente que se ha producido un incremento sensible en la utilización de este medio de transporte. Se observa falta de adecuación entre la demanda de transporte y la oferta de infraestructura viaria, predominando el vehículo privado como medio de locomoción.

Con excepción de Alcalá de Henares que se sitúa como cabecera comarcal de la corona de los municipios que la rodean, el resto de los términos tienen un claro déficit dotacional dependiendo en gran medida de Madrid capital.

OBJETIVOS Y LINEAS DE ACTUACION

- Fomento y recuperación del uso agrícola en los terrenos de las vegas. Preservar los espacios naturales singulares, de usos incompatibles con el medio. Prohibición de urbanización en terrenos de vega, laderas sobre el Henares y cornisa, adaptando medidas para mejorar el saneamiento y depuración de los vertidos, tanto a los cauces fluviales como sobre terrenos donde su gran permeabilidad hace desfavorables este tipo de acciones.



III. DIRECTRICES DE ORDENACION TERRITORIAL

- Compatibilizar actividades agrarias y recreativas dentro de una idea integrada "ocio-trabajo" acometiendo simultáneamente la regeneración del paisaje rural. Creación de huertos e itinerarios de riberas fluviales dentro de un sistema de actividades recreativas y de esparcimiento. Reutilización de aguas residuales para el regadío.
- Evitar dispersión de industrias, integrándolas en la estructura urbana de la ciudad, o en polígonos existentes con suelos vacantes pero sin urbanizar, en función de su facilidad de desarrollo completando infraestructuras de apoyo que las consolide. Relocalización de industrias que actualmente se instalan en suelos de alta productividad agrícola. Diversidad en la parcelación industrial para permitir los asentamientos de la pequeña y mediana empresa.
- Potenciar como cabecera de comarca Alcalá de Henares: activando la relación con municipios de su zona de influencia, conservando y creando equipamientos a nivel comarcal y fomentando el papel de centro con creación de empleo comarcal. Tales objetivos deberán compatibilizarse en función de ser centro comarcal y núcleo con influencia metropolitana y regional.

2. SIERRA NORTE (AREA 2)

DIAGNÓSTICO

Este área está integrada por las zonas 2-1, Valle Alto del Lozoya y 2-2, resto de la Sierra Norte.

En el área se encuentran las cabeceras de varios ríos y arroyos afluentes del Jarama, el principal de ellos el Lozoya que inicia una línea de embalses fundamentalmente para el abastecimiento del núcleo madrileño.

La calidad del paisaje es quizás la más importante de la provincia y son abundantes las masas forestales y praderas en valles.

Los asentamientos del área son de poca entidad siendo la población claramente recesiva con excepción de Buitrago y Rascafría. Se ha producido un envejecimiento de la población por emigraciones de jóvenes, cuyo proceso en el momento actual parece haber descendido.

La estructura interna de los asentamientos responde a la tradicional de casco rural con edificaciones de una ó dos plantas mezclados con edificios auxiliares para actividades del sector primario. El patrimonio, está muy deteriorado por su bajo nivel de conservación y existe bastante número de viviendas, sin los servicios mínimos sanitarios en la parte noroccidental.

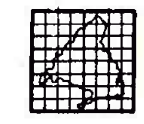
Al margen de los núcleos van apareciendo urbanizaciones de viviendas de temporada y en algunos casos fuera de legalidad. Sobre la zona del Valle de Lozoya se manifiestan tendencias para el establecimiento de segunda residencia, así como de instalaciones turísticas.

El sector primario es la actividad predominante en el área; las pequeñas agrupaciones hortícolas, próximos a los núcleos; el cultivo de secano que va desapareciendo dando lugar a los pastos para el ganado; y por último la ganadería que sigue siendo la principal fuente de riqueza de la mayoría de los municipios.

La actividad forestal tiene mayor significado en el Valle del Lozoya y en general en toda la línea del macizo central hasta Somosierra, siendo explotaciones en su mayoría estatales.

La actividad industrial es escasa y se concentra en torno a la C.N.-I y los núcleos de Rascafría y Lozoya siendo industrias unidas a la actividad agraria o bien pequeños talleres.

La composición espacial de los núcleos y la escasez de población hace



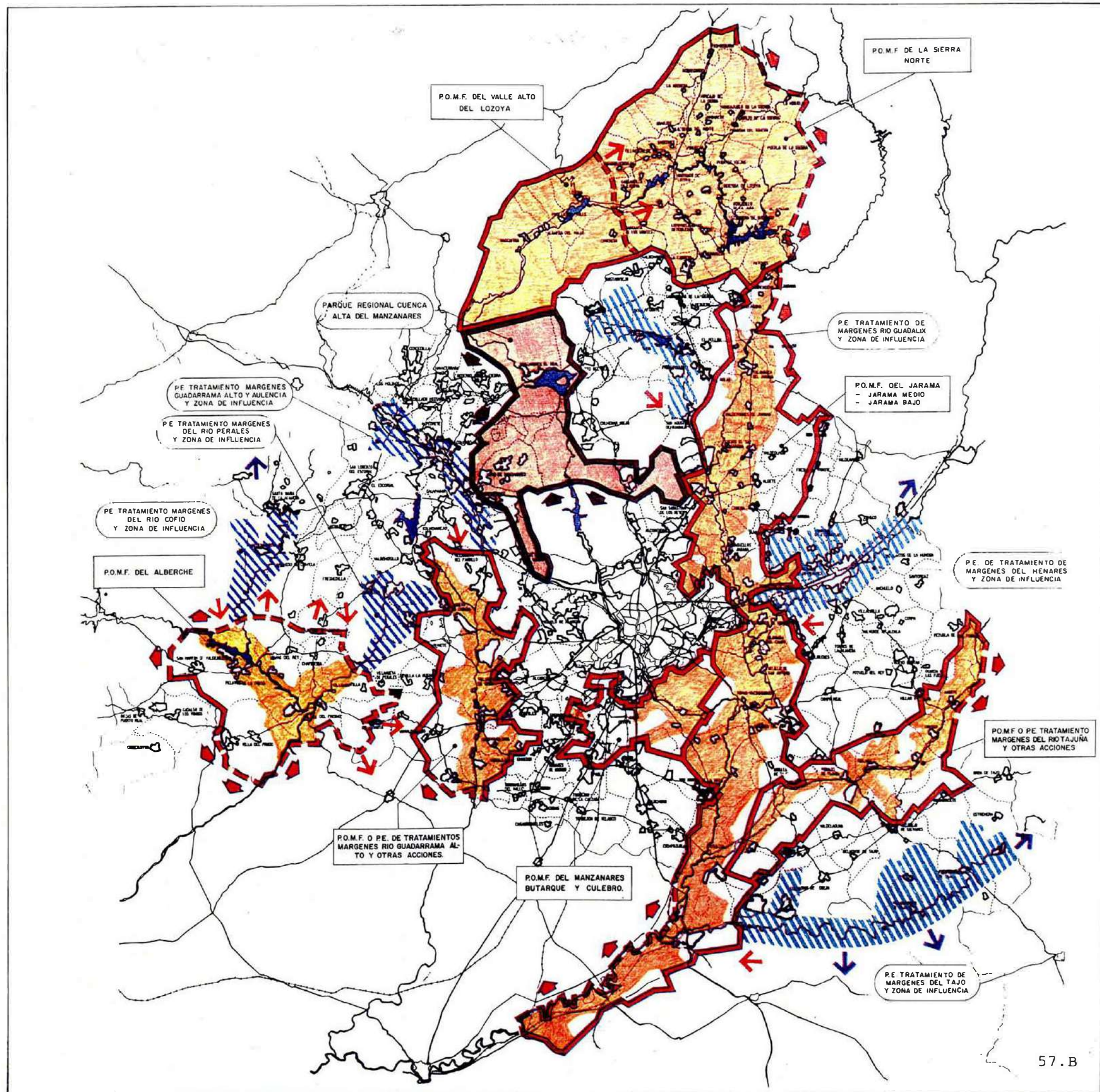
DELIMITACION DE AMBITOS PARA EL DESARROLLO DE LAS DIRECTRICES

PLANES DE ORDENACION DEL MEDIO FISICO (P.O.M.F.)

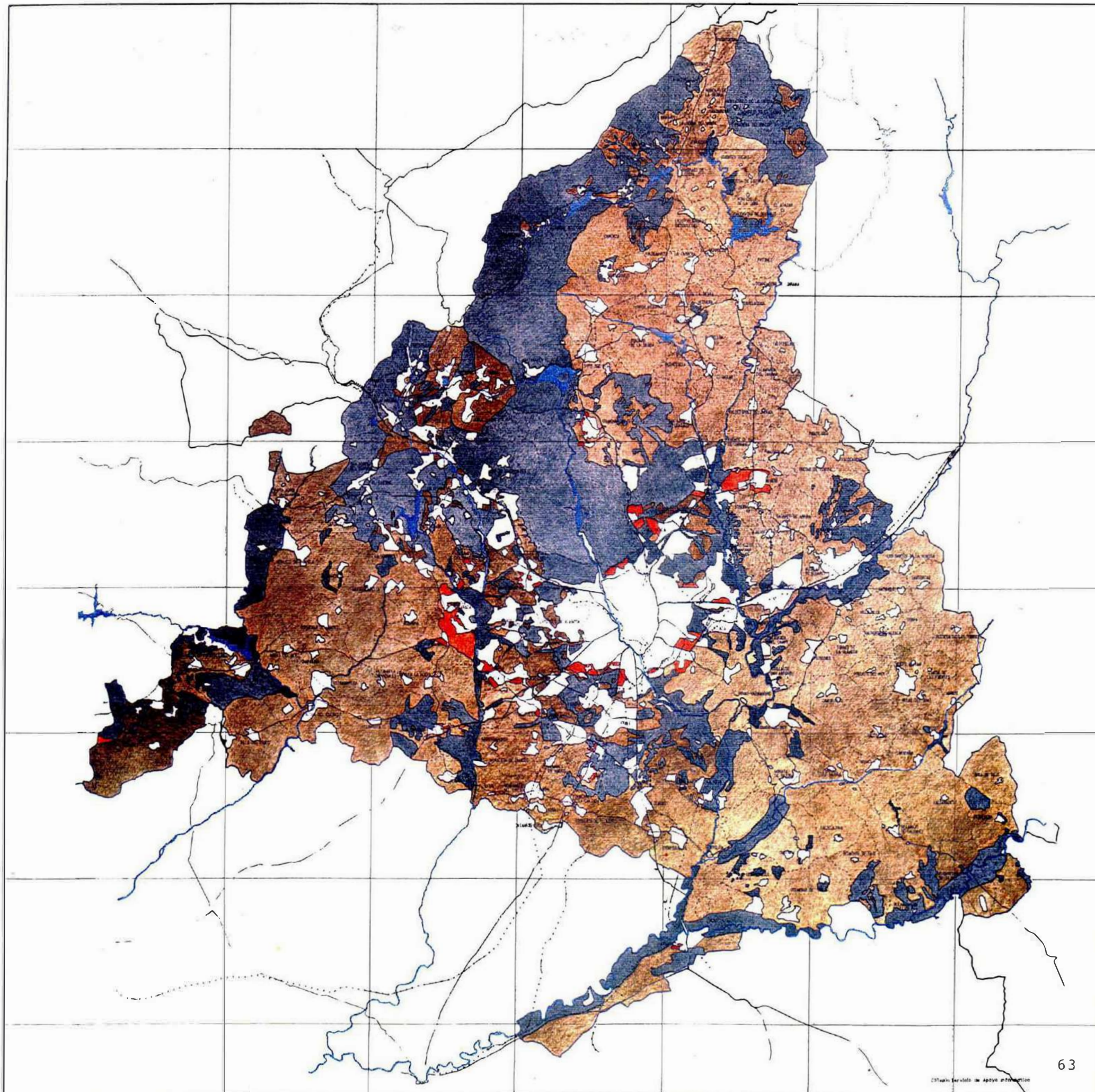
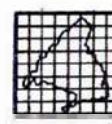
- AMBITO A SUSTRAEER DEL P.O.M.F. - SUELO URBANO O URBANIZABLE EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL UNA VEZ APLICADAS LAS D.O.T.
- DELIMITACION DEL AMBITO ORDENADO POR EL P.O.M.F.
- COORDINACION CON OTRAS COMUNIDADES AUTONOMAS
- ZONA DE ACTUACION DEL P.O.M.F. EN FUNCION DE SUS CARACTERISTICAS EDAFOLOGICAS Y ECOLOGICAS, SUSCEPTIBLES DE PROTECCION Y REGENERACION
- CONDICIONES A ZONAS EXTERIORES AL AMBITO

PLANEAMIENTO ESPECIAL (P.E.)

- AMBITO DE ACTUACION DE TRATAMIENTO DE MARGENES
- AMBITO DE PARQUE REGIONAL
- AREAS DE INFLUENCIA
- AREAS A ORDENAR POR EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL
- REQUERIMIENTOS EXTERIORES



57.B



CLASIFICACION DEL SUELO EN EL PROCESO DE REVISION DE PLANEAMIENTO

-  SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO
-  SUELO NO URBANIZABLE
-  SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO
-  SUELO URBANO Y URBANIZABLE PROGRAMADO