

Auditoría de si el municipio puede cargar con lo que recalifica

A perímetro · B datos · C escala y crecimiento · D capacidad frente a demanda · E corporación · F seguridad, emergencias y riesgos · G puntos de interés · H conflictos y consecuencias · cierre y retos

| Bloque A · Perímetro (los siete ejes) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Campo                                 | Dato / verificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Observaciones                                                                                                                                                                                                                                               |
| Suelo de partida                      | <p>Suelo urbano consolidado de una ciudad madura, con grandes piezas industriales históricas y bordes todavía transformables. El planeamiento general vigente sigue siendo el PGOU aprobado definitivamente el 5-7-1991. Las Normas Urbanísticas municipales disponibles están refundidas en octubre de 2022; en noviembre de 2024 el propio Ayuntamiento redactó una nueva corrección de errores materiales del PGOU-91. La frontera de crecimiento ya no es un ensanche único: se reparte entre regeneración de suelo industrial, remates residenciales, actuaciones de dotación y expansión digital.</p> <p>PGOU de 1991 más modificaciones puntuales, planes especiales, planes parciales y actuaciones de dotación. Las propias NNUU del PGOU prevén su revisión cuando aparezcan circunstancias demográficas o económicas sobrevenidas que incidan</p> | <p>CORREGIDO. Los anexos municipales no sostienen «texto refundido de normas publicado en 2023»: el documento aportado está fechado en octubre de 2022. La corrección de errores es de noviembre de 2024.</p>                                               |
| Mecanismo de transformación           | <p>la capacidad de asentamiento, cuando la acumulación de modificaciones puntuales amenace con desvirtuar el modelo territorial o ante incumplimiento generalizado de plazos (art. 1.2.5). La operación hoy más simbólica, Roca City Alcalá, exige una modificación puntual del PGOU y ha obtenido en febrero de 2026 la Declaración de Especial Relevancia de la Aceleradora Urbanística de la Comunidad de Madrid, lo que permite tramitación urgente, pero no sustituye la aprobación urbanística municipal.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>añadido test de revisión. Los documentos aportados permiten afirmar que esos supuestos existen en la norma; no permiten concluir por sí solos que se hayan cumplido jurídicamente en 2026. Esa comprobación queda como cuestión expresa de la ficha.</p> |
| Promotor real                         | <p>Mixto. En Roca City, Roca impulsa la regeneración de su antigua fábrica con el Ayuntamiento como administración urbanística. En el frente digital operan Nabiax —campus Alcalá Data Center— y Microsoft —campus de centro de datos en tramitación—. En vivienda protegida intervienen Comunidad y Ayuntamiento mediante Plan VIVE/VIVE Joven.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Quién alegó                           | <p>Roca City está todavía en fase de planeamiento y deberá pasar por información pública; a 8-8-2026 no consta una relación cerrada de alegantes. En el resto de ámbitos sí existen debates vecinales y políticos sobre movilidad, vivienda y grandes consumos, pero no se atribuyen aquí objeciones concretas sin expediente.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Destino final del suelo               | <p>Mixto: residencial, terciario, industrial y digital. Roca City plantea entre 2.500 y 3.000 viviendas sobre unas 28 ha de antigua fábrica y parcelas anexas, con alrededor del 20 % protegido y más de 80.000 m² de zonas verdes según el masterplan presentado. A ello se suman 736 viviendas del Plan VIVE anunciadas para Alcalá y nuevas piezas de Ciudad del Aire. En digital, Nabiax opera 22,3 MW IT y declara escalabilidad hasta 100 MW.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Afección ambiental                    | <p>El término está atravesado por el río Henares y los arroyos Camarmilla, Bañuelos y Torote. El PLATERAL identifica en esos cauces el principal riesgo de avenidas. La ciudad histórica es Patrimonio Mundial y condiciona alturas, visuales y movilidad en operaciones próximas al casco, como Roca</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Desenlace / verbo | City. Las afecciones ambientales concretas deben verificarse ámbito por ámbito en la evaluación estratégica.<br>En ejecución y aceleración selectiva. Verbo propuesto: RECONVIERTE.<br>Alcalá no abre una sola frontera exterior: convierte fábrica en barrio, suelo industrial en infraestructura digital y remates urbanos en vivienda, mientras refuerza a la vez la red eléctrica del corredor. |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Bloque B · Datos del municipio |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               |
|--------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Campo                          |  | Dato / verificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Observaciones |
| Población                      |  | 203.208 habitantes (INE, 1-1-2025; master de trabajo del proyecto).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |               |
| Hectáreas del término          |  | 8.811 ha (88,11 km²; master de trabajo del proyecto).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |
| Densidad                       |  | ≈2.306 hab/km² (203.208 habitantes / 88,11 km²).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |
| Tramo LBRL                     |  | Más de 20.000 habitantes. Art. 26 LBRL: el municipio presta el catálogo completo de servicios obligatorios de su tramo; bomberos y protección civil no dependen por razón de tamaño de la asistencia obligatoria autonómica prevista para municipios menores, aunque el parque de bomberos que sirve la ciudad pertenece a la Comunidad de Madrid.                                                                                          |               |
| Paro                           |  | 8.836 personas en paro registrado al cierre de junio de 2026; -4,50 % interanual (-416). Servicios concentra el 73,9 % del desempleo. Fuente: Alcalá Desarrollo, 7-7-2026.                                                                                                                                                                                                                                                                  |               |
| Base económica y empleo        |  | Base económica diversificada: administración y Universidad de Alcalá, industria histórica, logística del Corredor del Henares, comercio y turismo patrimonial. El nuevo vector es digital: Nabiax amplía su campus y Microsoft tramita otro. El crecimiento digital aporta inversión y empleo cualificado, pero pide potencia en bloques muy superiores al residencial y con una relación empleo/MW baja frente a la industria tradicional. |               |
| Presupuesto vigente            |  | Presupuesto 2026 prorrogado. El master de trabajo cifra el presupuesto municipal de referencia en 206,82 M€ (≈1.018 €/hab.). El Portal de Transparencia publica la resolución de prórroga para 2026.                                                                                                                                                                                                                                        |               |
| Deuda municipal                |  | Deuda viva 2024: 87,707 M€ (serie oficial de la Comunidad de Madrid, dato referido a 2024). Equivale a unos 432 €/hab. usando población INE 2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |
| Partido del alcalde            |  | Judith Piquet Flores, Partido Popular; alcaldesa desde junio de 2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               |

| Bloque C · Escala y crecimiento (el delta) |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Campo                                      |  | Dato / verificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Observaciones                                                                                                                                                                                               |
| Suelo protegido / urbanizado               |  | Ciudad extensa y consolidada, pero con una parte mayoritaria del término históricamente clasificada como no urbanizable protegido. El portal municipal advierte de que los planos proceden del texto refundido de 1994 y de modificaciones posteriores y que solo deben considerarse refundidos los que lo indiquen expresamente. El documento normativo aportado es el «Texto refundido de las Normas Urbanísticas del PGOU-91» de octubre de 2022: no es un PGOU nuevo. Para cifras 2026 hace falta agregación GIS de la cartografía vigente. Además, la corrección de errores materiales de noviembre de 2024 reconoce expresamente que el PGOU-91, concebido con un periodo de vigencia previsto de ocho años, llevaba más de 33 años vigente y acumulaba múltiples errores, muchos de ellos conceptuales o valorativos que no podían subsanarse por la vía estricta del error material. | CORREGIDO Y AMPLIADO con documentación municipal. La antigüedad del PGOU y la existencia de errores están reconocidas por el propio Servicio de Planeamiento; no equivale por sí sola a invalidez del plan. |
| Urbano consolidado                         |  | No consta una superficie municipal agregada y vigente publicada bajo esta categoría. Como control de magnitud, las series autonómicas de 2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                             |

|                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Urbano no consolidado</b>                | <p>permiten derivar aproximadamente 1.698 ha de suelo urbano total tras descontar urbanizable sectorizado, no sectorizado, no urbanizable protegido y sistemas generales; esa cifra no separa consolidado/no consolidado y no debe presentarse como dato 2026.</p> <p>No consta una superficie municipal agregada y vigente publicada bajo esta categoría en las fuentes consultadas. El PGOU de 1991 y sus modificaciones trabajan con sectores y unidades de ejecución; la cartografía municipal vigente debe agregarse para separar las áreas de reforma/transformación pendientes del suelo urbano consolidado.</p>                                                                                                                                                  |
| <b>Urbanizable sectorizado</b>              | <p>Última serie oficial histórica disponible: 1.346,06 ha en 2017, el 15,3 % del término; la propia serie incorpora redes públicas. Desde entonces se han aprobado o refundido varios sectores, por lo que no debe usarse como saldo disponible en 2026 sin actualización cartográfica. Fuente: <a href="#">Serie oficial CM (2017)</a>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Urbanizable no sectorizado</b>           | <p>Última serie oficial histórica disponible: 934,54 ha en 2017, el 10,6 % del término. La Comunidad señala que esta categoría absorbe antiguo suelo no urbanizable común y redes públicas: no equivale a 934,54 ha libremente «recalificables». La cifra vigente debe recalcularse sobre cartografía refundida y descontar ámbitos sectorizados, redes y protecciones. Fuente: <a href="#">Serie oficial CM (2017)</a>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>No urbanizable protegido</b>             | <p>Última serie oficial histórica disponible: 4.500,80 ha en 2017, el 51,2 % del término estadístico de 8.783,97 ha. La fuente advierte de que incorpora redes públicas. Es una referencia de escala, no una medición refundida 2026; debe cruzarse con la cartografía vigente del PGOU/SIT y con Red Natura, cauces y demás afecciones. Fuente: <a href="#">Serie oficial CM (2017)</a>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Suelo residencial</b>                    | <p>Roca City: 2.500-3.000 viviendas previstas, alrededor de 20 % protegidas, todavía sin proyecto urbanístico definitivamente aprobado. Plan VIVE: 736 viviendas anunciadas en el municipio, más dos parcelas cedidas en 2025 para más de 200 VIVE Joven. Ciudad del Aire: licencia para 250 nuevas viviendas aprobada en febrero de 2025. Colonia Militar Primo de Rivera (AH-01): actuación de dotación en suelo urbano consolidado de 63.070,20 m², con 10.653,18 m²c de edificabilidad y máximo de 96 viviendas; la ordenación mantiene el número de viviendas, la edificabilidad total y la tipología, e incorpora cesiones y mejora de redes locales. No debe sumarse como crecimiento residencial nuevo del «delta»: regulariza y dota una colonia existente.</p> |
| <b>Suelo logístico-industrial / digital</b> | <p>Alcalá Data Center de Nabiax: dos primeras fases construidas, 22,3 MW IT y previsión empresarial de escalar hasta 100 MW. Microsoft: campus de centro de datos en tramitación urbanística. Esta doble demanda convierte a Alcalá en el mayor polo digital del clúster Henares y en un consumidor estructural de electricidad y, según tecnología de refrigeración, de agua.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Crecimiento previsto</b>                 | <p>El delta combina varios crecimientos: +2.500/3.000 viviendas de Roca City a medio plazo; 736 viviendas VIVE ya programadas; continuidad de remates residenciales; y al menos +≈78 MW IT potenciales solo en la expansión declarada de Nabiax hasta 100 MW, sin sumar Microsoft. El horizonte decisivo es 2026-2030, cuando coinciden planeamiento urbano y refuerzo de red.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Vía de transformación</b>                | <p>MIXTA en gobernanza, pero predominantemente MUNICIPAL en planeamiento. Roca City se tramita como modificación puntual del PGOU municipal, aunque con Declaración de Especial Relevancia autonómica que permite urgencia. Los centros de datos dependen de planeamiento/licencias municipales y de autorizaciones sectoriales de escala autonómica/estatal</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

AÑADIDO. Anexo A, ficha AH-01, pp. 90-92 y memoria de la modificación: 93 parcelas edificadas + 3 vacantes = 96; propiedad del INVIED.

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Impacto Ley LIDER / reforma estatal | <p>para energía y medio ambiente.</p> <p>La aplicación del marco analizado en el fascículo LIDER/reforma estatal desplazaría el control desde defectos formales hacia la materialidad del plan. En Alcalá el punto sensible no es tanto una omisión completa de información pública como acreditar, antes de aprobar grandes deltas residenciales y digitales, la suficiencia acumulada de red eléctrica, agua, saneamiento y movilidad. La compuerta que falta sigue siendo un informe integrado y vinculante de capacidad de clúster.</p> |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Bloque D · Capacidad frente a demanda    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Campo                                    | Dato / verificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Observaciones |
| Captación de agua                        | Abastecimiento integrado en el sistema del Canal de Isabel II/Aguas de Alcalá. No consta captación municipal propia relevante para el crecimiento analizado. El límite es regional: disponibilidad del sistema y capacidad de conducciones/depósitos, no un pozo local.                                                                                                                                                                                                    |               |
| Depuración y margen                      | Dos EDAR principales. Alcalá Oeste: caudal autorizado 59.000 m³/día y 280.250 h.e. de diseño, ampliada en 2018, con terciario y bombeo de regenerada. Alcalá Este: ficha actual del Canal 6.920 m³/día y 17.250 h.e.; documentación histórica previa recogía capacidades mayores, por lo que debe aclararse el cambio de configuración. El margen no puede darse por supuesto: hay que cruzar carga real, Roca City y centros de datos.                                    |               |
| Vertido del agua depurada                | Efluentes a la cuenca del Henares; Henares → Jarama → Tajo. La suma de nuevas cargas importa aguas abajo aunque cada EDAR cumpla individualmente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |               |
| Agua regenerada / tubería púrpura        | Alcalá Oeste dispone de tratamiento terciario y bombeo de agua regenerada. Sin embargo, el listado reciente del Canal de municipios con reutilización efectiva no incluye con claridad a Alcalá; el material del proyecto constata red histórica desde 2015 ligada a un campo de golf. Pendiente clave: comprobar si la red sigue operativa, su caudal útil y si alcanza las parcelas de los centros de datos.                                                             |               |
| Tratamiento de lodos                     | Alcalá Oeste dispone de digestión de fangos y cogeneración con biogás (808 kW instalados según ficha del Canal). El destino final del lodo debe leerse en la cadena regional: los lodos madrileños se valorizan mayoritariamente en agricultura, secado/compostaje, con Loeches como nudo regional de tratamiento de lodos y residuos asociados.                                                                                                                           |               |
| Red eléctrica y cuellos de botella       | Cuello de botella central. Red Eléctrica inició el 11-6-2026 las obras de la línea doble circuito Anchuelo-Complutum 220 kV, 8,6 km y 6,8 M€, conectando dos nuevas subestaciones en construcción. REE declara que la actuación atenderá nuevas demandas residenciales y empresariales del Corredor. Alcalá concentra, además, el campus Nabiax (22,3 MW IT → 100 MW potencial) y Microsoft, por lo que la capacidad debe evaluarse por corredor y no proyecto a proyecto. |               |
| Movilidad                                | Nodo de la A-2 y del Corredor del Henares, con Cercanías y red urbana/interurbana de autobuses. La Comunidad adjudicó en julio de 2026 el primer intercambiador comarcal, operativo previsto en el segundo semestre de 2027, con 16 líneas y 161 plazas. El Ayuntamiento ha pedido aplazar el Bus-VAO de la A-2 hasta garantizar que no agrave la congestión. Roca City añade demanda cerca de Vía Complutense y los centros de datos añaden tráfico técnico/logístico.    |               |
| Residuos                                 | Mancomunidad del Este. El antiguo vertedero/planta de Alcalá quedó colmatado y fue sustituido por el Complejo Medioambiental La Campiña, en Loeches, operativo desde 1-7-2021 y con capacidad para tratar más de 270.000 t/año para 31 municipios (~800.000 habitantes). Alcalá es uno de los mayores aportantes del sistema.                                                                                                                                              |               |
| Iniciativas paradas por falta de recurso | Ninguna actuación municipal documentada como definitivamente parada                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |               |

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Balance acumulado del clúster</b> | por falta de agua o electricidad. Sí consta que la infraestructura eléctrica Anchuelo-Complutum se construye precisamente para poder atender nuevas demandas; por tanto, la red condiciona el calendario aunque no pueda atribuirse todavía un bloqueo concreto sin expediente de acceso.<br>Alcalá comparte con Meco, Torrejón, San Fernando, Villalbilla, Torres y otros municipios la misma cuenca, corredor eléctrico, A-2 y Mancomunidad del Este. Al sumar centros de datos y vivienda, el cuello de botella deja de ser municipal. No consta un instrumento único que agregue MW, m³/día, habitantes equivalentes, tráfico y toneladas de residuos de todo el Henares antes de autorizar cada pieza: aquí aparece el hallazgo «nadie suma». |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Bloque E · Corporación local (anunciado / ejecutado) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Campo                                                | Dato / verificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Observaciones |
| <b>Dónde tira la basura</b>                          | Residuos municipales → Mancomunidad del Este → Complejo Medioambiental La Campiña (Loeches). El vertedero de Alcalá permanece en fase de mantenimiento/postclausura.                                                                                                                                                                                      |               |
| <b>Economía circular</b>                             | Ejecutado: quinto contenedor marrón para orgánica, red de puntos limpios/minipuntos y en 2026 una nueva red de 58 contenedores de textil usado. Fiscalidad: tasa municipal de recogida, gestión, transporte y tratamiento incorporada a la factura del agua en 2026.                                                                                      |               |
| <b>Autoconsumo eléctrico</b>                         | No consta en las fuentes consultadas una cifra municipal consolidada de potencia fotovoltaica de autoconsumo instalada en edificios públicos. Campo a completar con inventario energético municipal antes de publicar.                                                                                                                                    |               |
| <b>Agua y saneamiento municipal</b>                  | Red de abastecimiento/saneamiento gestionada por Aguas de Alcalá, con inversiones municipales y del Canal. En 2026 se ejecutan actuaciones de renovación de colectores en Vía Complutense y existe proyecto de tratamiento de alivios de la EDAR Alcalá Oeste. La reutilización efectiva y su conexión al polo digital siguen pendientes de verificación. |               |
| <b>Otros compromisos relevantes</b>                  | Ejecutado/en curso: inversiones de barrio, renovación de espacio público y planes de movilidad. Anunciado/contratado: intercambiador comarcal con horizonte 2027. Vivienda: cesión de parcelas y Plan VIVE/VIVE Joven. Conviene separar en seguimiento anual licencia, obra y entrega real.                                                               |               |

| Bloque F · Seguridad, emergencias y riesgos |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |               |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Campo                                       | Dato / verificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Observaciones |
| <b>Plan de protección civil vigente</b>     | Sí. PLATERAL — Plan Territorial Municipal de Protección Civil de Alcalá de Henares, revisión fechada en noviembre de 2021 y publicada íntegramente por el Ayuntamiento, con tres bloques documentales y seis juegos de planos. La ficha puede dar por acreditada su existencia y publicación. Debe verificarse anualmente la implantación efectiva — simulacros, información a población, mantenimiento y eventuales revisiones —, porque publicación no equivale por sí sola a implantación. Fuente: <a href="#">PLATERAL — Ayuntamiento de Alcalá de Henares</a> . |               |
| <b>Parque de bomberos</b>                   | Sí: parque del Cuerpo de Bomberos de la Comunidad de Madrid. En 2024 realizó 1.636 intervenciones y la Comunidad lo identifica como el parque con mayor actividad media de la región en los cinco años previos. Es una señal de demanda estructural, no un equipamiento sobrado.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |
| <b>Policía municipal</b>                    | Cuerpo municipal propio. No consta en las fuentes consultadas una plantilla total 2026 cerrada y verificable; fijar con RPT/plantilla presupuestaria antes de publicar. El crecimiento residencial, turístico y digital añade demanda de tráfico, seguridad y emergencias tecnológicas.                                                                                                                                                                                                                                                                              |               |
| <b>Riesgos naturales</b>                    | Inundación: el PLATERAL concentra el riesgo en río Henares y arroyos Camarmilla, Bañuelos y Torote. Incendio forestal: menor que en municipios serranos, pero existen bordes de interfaz y episodios de calor. Los nuevos                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |               |

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Riesgos tecnológicos / industriales       | ámbitos deben contrastarse con cartografía de inundabilidad y no solo con clasificación urbanística.<br>Riesgo industrial y tecnológico relevante por polígonos, subestaciones, líneas de alta tensión y centros de datos de funcionamiento continuo. No consta en esta ficha una instalación SEVESO concreta atribuida al nuevo crecimiento; debe comprobarse en el inventario autonómico. El incremento de potencia eléctrica aumenta la criticidad del suministro y la necesidad de continuidad operativa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Exposición a radón / agentes carcinógenos | Radón: Alcalá de Henares figura en la Zona I del apéndice B del DB-HS 6 del Código Técnico de la Edificación; no está en la columna de Zona II, que corresponde a las zonas de actuación prioritaria. La Zona I implica medidas de protección frente al radón en los supuestos del CTE, pero no permite afirmar que exista exposición elevada en un edificio concreto sin medición. Otros agentes carcinógenos: no consta en las fuentes revisadas un inventario municipal que cuantifique exposición ambiental de la población. Las ayudas de rehabilitación municipales contemplan retirada de amianto en edificios, lo que acredita que puede existir material con amianto en parque construido antiguo, pero no demuestra exposición efectiva. Para suelo industrial en transformación deben exigirse estudios de caracterización antes de cambio de uso. Fuentes: <a href="#">DB-HS 6 / RD 732/2019 (BOE)</a> ; <a href="#">CSN — radón</a> ; <a href="#">rehabilitación municipal y retirada de amianto</a> . |

| Bloque G · Puntos de interés     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Campo                            | Dato / verificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Observaciones                                                                  |
| Infraestructuras críticas        | EDAR Alcalá Oeste y Alcalá Este; subestaciones Complutum y Anchuelo 220 kV; línea Anchuelo-Complutum; campus Nabiax y futuro Microsoft; estación de Cercanías y La Garena; futuro intercambiador; Hospital Universitario Príncipe de Asturias; antiguo vertedero de Alcalá en postclausura.                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |
| Espacios ambientales             | Río Henares; arroyos Camarmilla, Bañuelos y Torote; corredor fluvial y zonas inundables; casco histórico y entorno patrimonial UNESCO; espacios agrarios del borde oriental del corredor.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                |
| Desarrollos que ordenan la ficha | Roca City Alcalá; expansión Nabiax Alcalá Data Center; campus Microsoft; Plan VIVE/VIVE Joven; remates residenciales de Ciudad del Aire/Espartales; intercambiador comarcal y refuerzo eléctrico Anchuelo-Complutum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                |
| Actores clave                    | Ayuntamiento de Alcalá; Comunidad de Madrid; Canal de Isabel II/Agua de Alcalá; Red Eléctrica y distribuidora; Mancomunidad del Este; Roca; Nabiax; Microsoft; Consorcio Regional de Transportes; Confederación Hidrográfica del Tago; Universidad de Alcalá y colectivos vecinales.                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                |
| Documentos llave                 | PGOU 1991; Texto refundido de las Normas Urbanísticas de octubre de 2022; Corrección de errores materiales del PGOU-91 de noviembre de 2024; Títulos I-IV de las NNUU; Anexo A del AH-01 «Colonia Militar Primo de Rivera»; modificación de Roca City y Declaración de Especial Relevancia 2026; planes especiales/parcelarios vigentes; fichas EDAR del Canal; PLATERAL; planificación y capacidades de REE; expedientes de centros de datos; convenio/contrato del intercambiador; estrategia regional de residuos y documentación de La Campiña. | ACTUALIZADO con los siete documentos municipales aportados para esta revisión. |

| Bloque H · Análisis de conflictos y consecuencias |                     |               |
|---------------------------------------------------|---------------------|---------------|
| Campo                                             | Dato / verificación | Observaciones |

|                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Conflicto central</b>                               | <p>Alcalá tiene capacidad institucional de gran ciudad, pero concentra dos deltas simultáneos sobre los mismos sistemas: vivienda y centros de datos. El primero pide agua, depuración, movilidad y servicios; el segundo pide sobre todo potencia —y puede pedir agua— en bloques enormes. A esa tensión física se añade una tensión de planeamiento: la transformación de 2026 sigue apoyándose en un PGOU de 1991 que el propio Ayuntamiento reconoce como prolongado durante más de 33 años respecto del horizonte previsto y sometido a sucesivas modificaciones y correcciones. La contradicción no es «crecer o no crecer», sino aprobar cada pieza por separado sin una cuenta acumulada del corredor y sin dejar fuera del análisis la propia regla del PGOU sobre cuándo la suma de cambios puede exigir revisar el modelo.</p> | REFORZADO por los anexos. La frase sobre revisión se formula como test a comprobar, no como afirmación de que exista ya obligación declarada de revisar. |
| <b>Quién decide / quién paga</b>                       | <p>El Ayuntamiento decide buena parte del planeamiento y las licencias; Comunidad y Estado deciden infraestructuras de transporte, red y autorizaciones sectoriales; Canal/CHT sostienen agua y saneamiento; la Mancomunidad absorbe residuos. El coste eléctrico de nuevas redes se socializa en el sistema regulado; el coste local de servicios y espacio público recae en presupuestos municipales y regionales.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                          |
| <b>Controles que sí existen</b>                        | <p>Evaluación ambiental; información pública; informes y autorizaciones hidráulicas; permisos de acceso y conexión eléctrica; planeamiento de transporte; autorizaciones de residuos; control judicial de la legalidad material. Roca City, además, seguirá necesitando modificación del PGOU pese a la declaración de relevancia.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                          |
| <b>Controles que faltan</b>                            | <p>Falta una suma obligatoria y previa de la demanda acumulada del Henares: MW de todos los centros de datos + vivienda prevista + carga de EDAR + tráfico A-2 + residuos en Loeches. Cada gestor conoce su pieza; no consta una compuerta común que diga si el corredor entero cabe antes de aprobar la siguiente actuación. En el plano estrictamente municipal, los documentos aportados tampoco contienen una evaluación acumulativa que confronte las modificaciones aprobadas y en tramitación con el supuesto del art. 1.2.5.f del propio PGOU: cuándo su suma amenaza con desvirtuar el modelo territorial.</p>                                                                                                                                                                                                                   | AÑADIDO. Es una ausencia en el conjunto documental aportado, no una afirmación de que tal evaluación no exista en ningún otro expediente municipal.      |
| <b>Consecuencias si se ejecuta</b>                     | <p>Si se ejecuta: refuerzo de red 220 kV, nuevas posiciones y subestaciones; más carga sobre EDAR y colectores; necesidad de cerrar la conexión de agua regenerada al uso industrial/digital; más movilidad y servicios; mayor dependencia de Loeches para residuos. El calendario de infraestructuras pasa a ser condición del calendario inmobiliario y empresarial.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                          |
| <b>Consecuencias si se para</b>                        | <p>Si se para o retrasa: suelo industrial en reconversión queda inmovilizado, se pospone vivienda, inversión y empleo, y pueden aparecer costes hundidos o litigios. La alternativa no es necesariamente no crecer: puede ser secuenciar, reducir densidad/potencia, exigir conexión previa o desplazar demanda hacia nudos con capacidad acreditada.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                          |
| <b>Qué habría cambiado con LIDER / reforma estatal</b> | <p>Con el marco LIDER/reforma analizado, las impugnaciones basadas en defectos formales parciales tenderían a ser más subsanables; seguirían abiertas las vías materiales —evaluación ambiental, informes vinculantes, arbitrariedad o insuficiencia sustantiva—. Para la ciudadanía de Alcalá la prevención debe adelantarse: exigir en la fase de información pública datos verificables de agua, MW, depuración, tráfico y residuos, y pedir que se acumulen con los proyectos ya autorizados del corredor.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                          |

| Cierre · Síntesis y principales retos |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Campo                                 | Dato / verificación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Observaciones                                                                                                                  |
| Contradicción central                 | <p>Alcalá de Henares no es Meco: tiene más de 200.000 habitantes, presupuesto de gran ciudad, dos depuradoras, parque de bomberos y una estructura administrativa capaz de tramitar proyectos complejos. Precisamente por eso su problema es más revelador. Está reconvirtiendo a la vez una gran fábrica en miles de viviendas y consolidándose como principal polo de centros de datos del Henares sobre un PGOU aprobado en 1991. El propio Ayuntamiento reconoce en 2024 que aquel plan, inicialmente pensado para un horizonte mucho menor, lleva más de 33 años vigente y contiene errores de distinta naturaleza; y sus NNUU prevén revisar el modelo cuando las circunstancias sobrevenidas, el agotamiento o la acumulación de modificaciones lo justifiquen. El agua y la depuración tienen infraestructura propia; la electricidad se está reforzando con Anchuelo-Complutum; los residuos salen a Loeches y la movilidad depende de la A-2 y de redes regionales. Cada pieza tiene respuesta. Lo que no existe en los anexos revisados es la cuenta común que sume las piezas de Alcalá con Meco, Torrejón, San Fernando, Villalbilla y Torres. La pregunta pasa a ser doble: cuánto corredor cabe en el mismo río, la misma red y el mismo eje de movilidad, y cuánto cambio puede absorber un plan de 1991 antes de que corresponda revisar el modelo en vez de seguir modificándolo.</p> | ACTUALIZADO. Nueva contradicción documental: «capacidad física acumulada» + «vigencia por modificaciones de un plan de 1991».  |
| Reto 1                                | Reto eléctrico — Asegurar que Complutum/Anchuelo y la distribución asociada tienen capacidad real para vivienda, Nabiax, Microsoft y demanda industrial acumulada, con permisos y calendarios publicados.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                |
| Reto 2                                | Reto hídrico-digital — Convertir la existencia de terciario en reutilización efectiva: verificar caudal disponible, trazado de tubería púrpura y conexión a los grandes consumidores antes de autorizar consumo potable evitable.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                |
| Reto 3                                | Reto de saneamiento — Cruzar carga real de Alcalá Oeste/Este con Roca City y el resto de desarrollos; aclarar la capacidad actual de Alcalá Este y ejecutar los alivios/colectores pendientes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                |
| Reto 4                                | Reto de movilidad — Hacer coincidir Roca City y crecimiento empresarial con el intercambiador 2027, Cercanías y la gestión de la A-2, evitando que el nuevo suelo llegue antes que su transporte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                |
| Reto 5 (si procede)                   | Reto de clúster — Instituir una cuenta acumulada Henares de MW, m³/día, h.e., tráfico y residuos. Sin ella, Alcalá puede cumplir expediente por expediente y, aun así, saturar el sistema junto con sus vecinos.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                |
| Reto 6                                | Reto de planeamiento — Aplicar de forma explícita el test del art. 1.2.5 del PGOU: inventariar las modificaciones acumuladas desde 1991 y justificar si el modelo territorial original sigue siendo reconocible o si procede su revisión. La corrección de errores materiales de 2024 no sustituye ese examen, porque solo puede rectificar errores evidentes sin juicio valorativo.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | NUEVO, derivado directamente de las NNUU (art. 1.2.5) y de la memoria municipal de corrección de errores de noviembre de 2024. |

| Nota de método y verificación |                     |               |
|-------------------------------|---------------------|---------------|
| Campo                         | Dato / verificación | Observaciones |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                               |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Fecha de cierre            | 10-08-2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Actualizada tras revisión de documentación municipal aportada en esta sesión. |
| Fuentes mínimas            | Fuentes primarias consultadas: Ayuntamiento de Alcalá de Henares y Alcalá Desarrollo; Urbanismo municipal —PGOU-91, Texto refundido de las Normas Urbanísticas de octubre de 2022, Títulos I-IV, Corrección de errores materiales de noviembre de 2024 y Anexo A del AH-01 «Colonia Militar Primo de Rivera»; Comunidad de Madrid (series históricas de planeamiento); Canal de Isabel II; Red Eléctrica; Mancomunidad del Este; PLATERAL; BOE/CTE y Consejo de Seguridad Nuclear para radón. Datos de población, superficie y presupuesto de referencia: master de 179 municipios del proyecto. Apoyo contextual: documentación interna de la serie sobre agua regenerada, centros de datos y Ley LIDER/reforma estatal.                                                                                                                                                                                                | ACTUALIZADO con los anexos municipales ahora contrastados.                    |
| Regla de evidencia         | Cada cifra se expresa con fecha y procedencia. Las cifras empresariales de potencia se atribuyen al operador. Los campos sin base suficiente se marcan como «no consta» o «pendiente de verificar». Para publicación, sustituir las referencias resumidas por hipervínculo incrustado en cada punto de cita. Se ha aplicado expresamente «no consta»/«pendiente de verificar» donde no existe dato primario suficiente en la revisión realizada; no se han dejado celdas en blanco.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                               |
| Campos sin dato            | 0) Inventario completo de modificaciones puntuales del PGOU-91 y valoración municipal expresa de los supuestos de revisión del art. 1.2.5; 1) Capacidad y carga real 2025/2026 de EDAR Alcalá Oeste y Este; 2) trazado y caudal operativo actual de agua regenerada en Alcalá y conexión a data centers; 3) potencia final y permiso de acceso del campus Microsoft; 4) capacidad otorgable en distribución asociada a Complutum; 5) RPT/plantilla 2026 de Policía Local; 6) inventario municipal de autoconsumo; 7) agregación GIS 2026 de urbano consolidado/no consolidado, urbanizable sectorizado/no sectorizado y no urbanizable protegido —las cifras incorporadas son la última serie histórica oficial, 2017 —; 8) inventario/mediciones que permitan confirmar o descartar exposición efectiva a amianto, radón u otros carcinógenos; 9) alegaciones concretas a Roca City cuando se abra información pública. |                                                                               |
| Pendientes de verificación | Clúster 2 — Henares-Este. EDAR: Alcalá Oeste/Este. Residuos: Mancomunidad del Este → La Campiña (Loeches). Electricidad: corredor Henares → Anchuelo/Complutum 220 kV y red de distribución. Agua: Henares → Jarama → Tajo; riesgo de avenidas en Henares/Camarmilla/Bañuelos/Torote. Movilidad: A-2, Cercanías, autobús/intercambiador. Tramo LBRL: >20.000 habitantes.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | AÑADIDO tras revisar las NNUU y la corrección de errores de 2024.             |
| Enganche al clúster        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                               |

## 1. Fuentes web de verificación • selección

Ayuntamiento · PGOU-91 y NNUU refundidas (octubre de 2022)  
[Ayuntamiento · Presupuestos 2026](#)

[Alcalá Desarrollo · paro junio 2026](#)  
[Ayuntamiento · Roca City, declaración de relevancia](#)  
[Canal · EDAR Alcalá Oeste](#)  
[Canal · EDAR Alcalá Este](#)  
[Red Eléctrica · Anchuelo-Complutum, 11-6-2026](#)  
[Nabiax · Alcalá Data Center](#)  
[Comunidad · intercambiador comarcal, 15-7-2026](#)  
[Mancomunidad del Este · La Campiña](#)  
[Ayuntamiento · PLATERAL](#)  
[Comunidad · Parque de Bomberos de Alcalá](#)  
[Comunidad · deuda viva Alcalá](#)