

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
ALCALÁ DE HENARES

- 3 ENE. 2007

Nº 426

Ref: 136/06 SIA

En contestación a su oficio referenciado de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con el nº 10/484115.9/06, por el que se viene a interesar informe ambiental en relación a la Modificación Puntual del PGOU en la denominada Unidad de Ejecución nº 28 "Finangas", en el término municipal de Alcalá de Henares, en virtud del Art. 57.d. de la Ley 9/2001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Examinada la documentación integrante del expediente, conforme a lo previsto en el Art. 21 de la Ley 2/2002, de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, cabe significar, cuanto se expone a continuación:

1. ANTECEDENTES

1.3. Antecedentes administrativos

El día 2 de agosto de 2006, nº de Registro de entrada en esta Consejería 10/484115.9/06, se recibe la Modificación Puntual del PGOU en la denominada Unidad de Ejecución nº 28 "Finangas", en el término municipal de Alcalá de Henares.

El día 1 de septiembre de 2006, nº de registro de salida de la Consejería 10/100901.5/06 se solicita al Canal de Isabel II, el Informe del ente gestor previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Recibiéndose la respuesta el día 13 de septiembre de 2006 y registro de entrada nº 10/536666.9/06.

El día 26 de septiembre de 2006, nº de Registro de entrada en esta Consejería nº 10/556297.9/06, se recibe una nueva colección de los planos modificados del PGOU de Alcalá de Henares sobre el ámbito de la parcela de "Finangas" en "El Val", así como la copia del acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del 20 de junio de 2006, al haberse hallado un error en la definición del código admitido en la sesión plenaria.

1.4. Información Pública

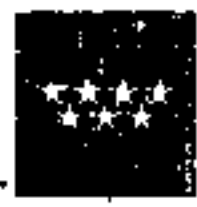
En el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de fecha 27 de marzo de 2006, se hace público, por un plazo de un mes, la documentación correspondiente a la citada Modificación Puntual, formulándose, de acuerdo con oficio remitido por el Ayuntamiento, durante dicho trámite, una única alegación según lo informado por los Servicios Municipales.

2.- CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

2.1.- Situación

El solar donde se propone la Modificación se encuentra ubicado en el Este de Alcalá de Henares próximo al río Henares, linda al Norte con el Camino de los Afligidos, al Este con la vía pecuaria "Vereda de la Esgaravita", al Sur con viviendas unifamiliares del barrio de "El Val", y al Oeste con el Parque Arqueológico de la Villa Romana del Val.

La finca objeto de ordenación está ocupada por unas instalaciones de gas propano de la antigua Finangas S.A. En ella se ubica unos depósitos de almacenamiento (desmantelados), pozos de extracción de agua subterránea, balsa de retención de agua, tres casetas y una vivienda.



Comunidad de Madrid

2.2.- Descripción urbanística

El Plan General de Ordenación Urbana vigente se aprobó definitivamente en julio de 1991.

La presente Modificación Puntual tiene como objeto reordenar el suelo urbano de Alcalá de Henares, en concreto en el ámbito de la UA número 28.

Actualmente el solar está calificado como suelo urbano de dominio privado, con uso global especial, cuya ordenanza de aplicación es la de Equipamientos Institucionales.

La propuesta de Modificación pretende introducir el uso residencial en coexistencia con el uso libre, dedicado a conservación del patrimonio arqueológico, en lugar del mencionado uso especial.

La distribución de superficies del ámbito (según el Estudio de Incidencia Ambiental, página 43) será la siguiente:

Usos	Superficie (m ²)
VPP Ayuntamiento	1.263,55
VPP Promotor	1.088,15
Vivienda libre	6.383,73
Dotacional	3.012,12
Zona verde	3.012,12
Viaro	1.974,33
Total UA-28	16.734

Número de viviendas: 286

Tipología	Número
VPP Ayuntamiento (70 m ²)	43
VPP Promotor (70 m ²)	36
Vivienda libre (70 m ²)	207
Total UA-28	286

La Unidad de Ejecución nº 28 constituye un área homogénea, de suelo urbano no consolidado, que abarca la totalidad de dicha área homogénea y constituye una Unidad de Ejecución de propietario único. Con la Modificación se le asigna una edificabilidad de 1,2 m²/m² alcanzándose una superficie máxima urbanizable de 20.080,80 m².

2.3.- Vías pecuarias

La unidad de actuación nº 28 limita al Este con la vía pecuaria "Vereda de la Esgaravita".



BD



Comunidad de Madrid

2.4.- Hidrología e Hidrogeología

El área de estudio se halla situada en la cuenca del río Henares, el cual se encuentra al Este de la parcela. Asimismo, próxima se sitúa el caz del antiguo molino de La Esgravita, a dicho caz se conecta uno de los aliviaderos de crecida del Colector Sur.

Alcalá de Henares, se encuentra situado en los límites del principal sistema acuífero del territorio madrileño: Acuífero Terciario Detrítico. En este caso, los materiales cuaternarios de mayor importancia desde el punto de vista hidrogeológico, son los constituidos por las terrazas aluviales recientes. Las formaciones aluviales se pueden clasificar como acuíferos de gran permeabilidad, esta característica unida a que presentan un nivel freático a escasa profundidad, confiere al acuífero una alta vulnerabilidad a la contaminación.

2.5.- Infraestructuras eléctricas

El abastecimiento eléctrico se realizará en Media Tensión de 15.000 voltios, el trazado será subterráneo, por zonas comunes y de dominio público.

2.6.- Descripción del sistema de saneamiento

a) Tipo de red

En la actualidad la red existente es de tipo unitaria con aliviaderos sobre el río Henares y los caces de los antiguos molinos existentes en la ciudad. En la Modificación Puntual se ha previsto una red de tipo separativo, de aguas residuales y pluviales.

b) Destino final de las aguas residuales

Las aguas residuales conectarán con el colector Sur, aguas abajo del aliviadero, siendo el destino final la EDAR Los Viveros, según la documentación entregada. Es de prever que se trata de un error material), ya que según el informe del Canal de Isabel II, la depuración se realizará en el sistema de EDAR Alcalá Oeste - Alcalá Este.

c) Destino final de las aguas pluviales

La red de pluviales conectará con el emisario del aliviadero, en el caz del antiguo molino.

d) Caudales de abastecimiento:

Datos de partida:

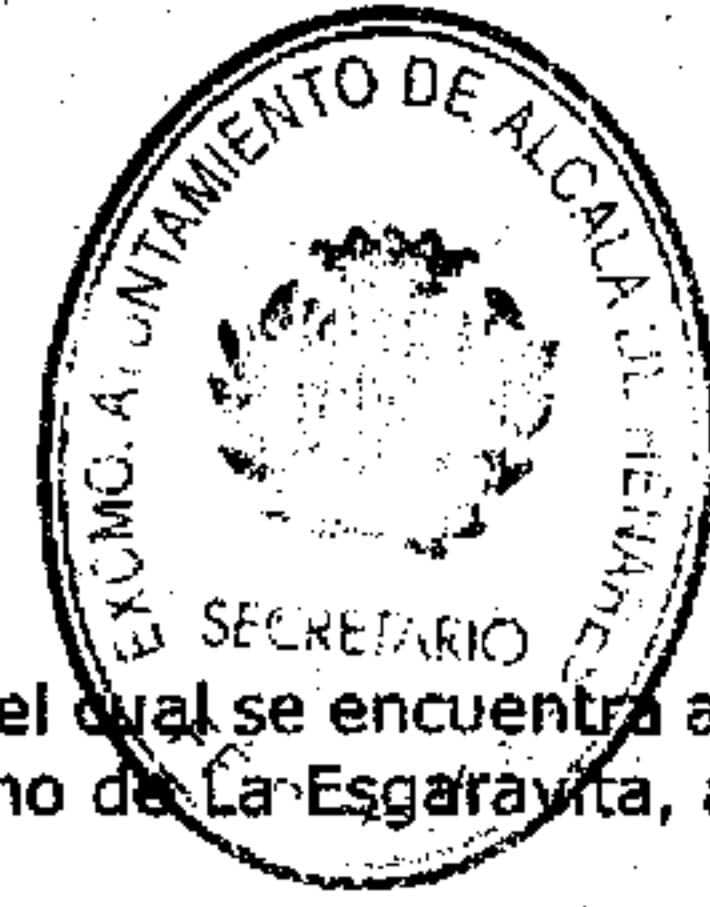
- Dotación consumo doméstico: 200 l/hab y día.
- Número de viviendas: 286
- Número de habitantes por vivienda: 4
- Coeficiente punta: 3

Obteniéndose un caudal de abastecimiento de 7,92 l/s.

e) Caudal de Aguas Residuales

- Caudal: 7,92 l/s

Dicho caudal, según la documentación, resulta perfectamente asumible por las infraestructuras de saneamiento existentes, ya que sólo representa un 0,19% de la capacidad de las mismas.



BD



Comunidad de Madrid

f) Caudal de Aguas Pluviales

Para el cálculo se ha utilizado el Método Racional.

Los caudales calculados de aguas pluviales generadas en el ámbito, según los distintos periodos de retorno, son:

Periodo de retorno de 5 años:	245 l/s
Periodo de retorno de 10 años:	295 l/s
Periodo de retorno de 15 años:	320 l/s
Periodo de retorno de 20 años:	340 l/s.

Por consiguiente, la parcela, una vez urbanizada como zona residencial, producirá hasta un 17% menos de caudal de aguas pluviales.

2.7.- Descripción acústica

a) Medición acústica

La situación acústica se ha modelizado mediante el empleo del programa de simulación CADNA A versión 3.4 (DataKurstik).

Las mediciones de niveles de ruido han sido efectuadas mediante un sonómetro integrador de precisión de tipo I, considerando 6 puntos de muestreo, en los que se han realizado mediciones entre las 13:00 horas y 16:00 horas del día 1 de febrero de 2005 y en período nocturno de 22:00 a 1:00 horas, entre el 1 y el 2 de febrero de 2005.

b) Fuentes sonoras

- Actividad industrial, propia del polígono cercano.
- Vías de circulación de tráfico rodado: Camino de los Afligidos, Calle Melilla y Calle Ceuta.

c) Zonificación de Áreas de Sensibilidad Acústica

El Sector se ha definido con un Área de Sensibilidad Acústico Tipo II.

d) Medidas correctoras

Se propone construir una pantalla acústica en la zona de la parcela colindante con el Camino de los Afligidos, con una longitud de 140,65 m y 2,75 m de altura de paneles de chapa de acero galvanizado con cara perforada en el lado de la vía.

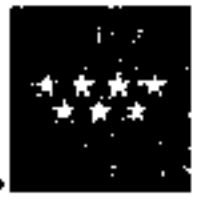
3. INFORME DE ANÁLISIS AMBIENTAL

El contenido del presente informe de análisis ambiental es vinculante en virtud del artículo 20.7 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, por lo que las condiciones que contiene deberán incluirse expresamente en el documento de la Modificación Puntual antes de su aprobación definitiva.

Se debe señalar que, además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el Estudio de Incidencia Ambiental presentado, el documento a someter a aprobación definitiva cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe; significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.



BD



Comunidad de Madrid

3.1.- Aplicación de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y la Ley 16/2002, 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación

Los planes, programas, proyectos, actividades o instalaciones, cuando proceda, deberán someterse a los procedimientos ambientales que establece la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la contaminación.

3.2.- Infraestructuras eléctricas

Se establecerá de manera expresa que para la redacción de los instrumentos de desarrollo se adopten las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de Octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas y en particular sobre el enterramiento previsto de las líneas aéreas existentes.

3.3.- Zonas verdes

La afección a elementos arbóreos será la menor posible. En cualquier caso, deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid en la aplicación de las medidas preventivas y correctoras del Estudio de Incidencia Ambiental referentes al mantenimiento y preservación del arbolado existente y a su integración dentro de espacios verdes.

3.4.- Condiciones sobre el cumplimiento del Decreto 78/1999, relativo a la protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid

Examinada la documentación presentada, se informa que, de conformidad con el artículo 8 del Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, se deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Se deberá llevar a cabo las medidas correctoras propuestas en el Estudio Acústico u otras acústicas equivalentes. Dichas medidas deberán incorporarse en la documentación que formalice el contenido sustantivo del Plan Parcial con carácter previo a la aprobación definitiva del mismo.
2. Dado que el ámbito de la UE-28 se ha delimitado con un área de sensibilidad acústica Tipo II, no tendrá cabida en ella ningún uso que exceda los umbrales de nivel sonoro para dicha tipología, según lo establecido en los artículos 10, 12 y 13 del Decreto 78/1999
3. En el caso de que se produjeran modificaciones posteriores que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas. Se deberá adaptar el estudio acústico a la nueva situación, debiendo ser informado por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

En cualquier caso, el Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas y de aquellas otras que, en su caso, sea necesario adoptar para garantizar el cumplimiento de los límites establecidos en el Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.

3.5.- Condiciones sobre el cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid

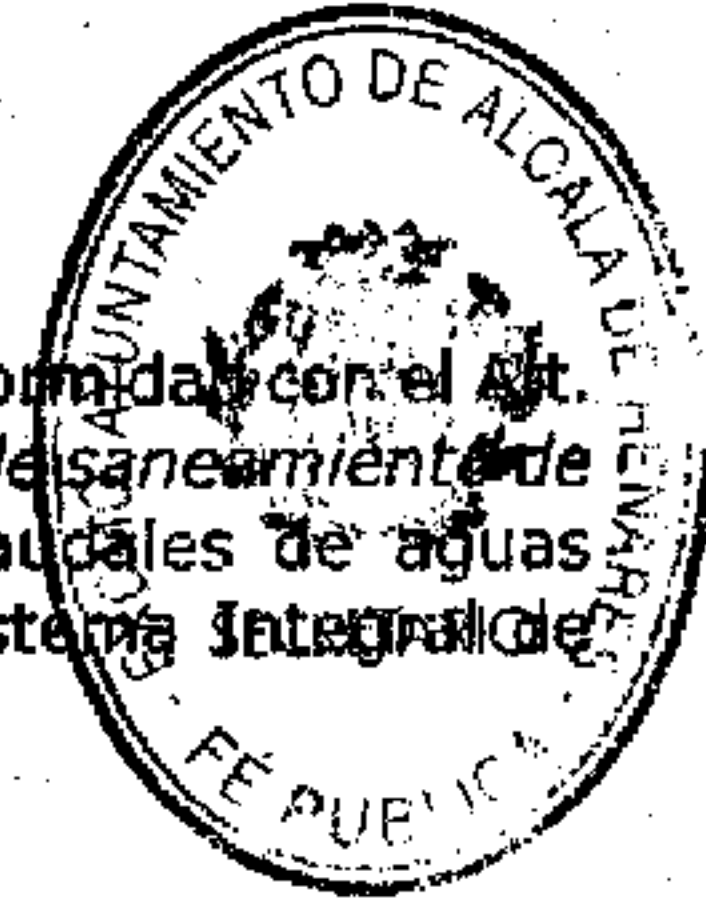
Examinada la documentación presentada y solicitado informe previo al Canal de Isabel II,





Comunidad de Madrid

como ente gestor de las infraestructuras hidráulicas. Se informa que, de conformidad con el art. 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, la incorporación de los caudales de aguas residuales procedentes del área de la presente Modificación Puntual al Sistema Integral de Saneamiento (SIS) deberá cumplir las siguientes condiciones:



3.5.1.- Respecto a la capacidad de depuración del agua residual

Actualmente el municipio de Alcalá de Henares depura sus aguas residuales en dos estaciones depuradoras denominadas Alcalá Este y Alcalá Oeste conectadas mediante un emisario de interconexión.

La EDAR Alcalá Este depura aguas residuales urbanas domésticas, se encuentra actualmente al límite de su capacidad sin posibilidad de ampliación en un futuro.

La EDAR Alcalá Oeste trata, además de aguas residuales industriales, los vertidos generados por diversos sectores residenciales, habiéndose ampliado en el año 2000.

El nuevo caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por el ámbito, estimado con los criterios de cálculo del Canal de Isabel II, es de 324,2 m³/día. Este caudal no modificará sustancialmente el régimen de funcionamiento del sistema de EDAR Alcalá Oeste - Alcalá Este del que sería tributario, pudiéndose admitir dicho vertido en ese sistema.

3.5.2.- Respecto a la red de saneamiento

La red que se propone es separativa de aguas negras y pluviales, cumpliendo, de esta forma, con lo señalado en la recomendación del artículo 28.2 del *Texto Único de Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo*.

Las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas, no podrán incorporarse a la red de aguas negras del sector que conducirá dichas aguas hasta el colector. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales.

Los vertidos generados por el sector se conectarán al sistema de alcantarillado municipal, por tanto, será competencia del Ayuntamiento la autorización de conexiones a la misma, así como la comprobación de la capacidad de la red de alcantarillado existente para admitir la incorporación de estos vertidos.

No deberá incorporarse a colectores, emisarios y demás instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

Se deberá concretar medidas encaminadas a la reducción de la carga contaminante que se incorpore a la red de saneamiento, así como sistemas permeables de gestión de pluviales que favorezcan la filtración para reducir las escorrentías de aguas pluviales. Entre dichas medidas se pueden citar la instalación de depósitos subterráneos de estructura reticular; trampas de sedimentos y grasas (en imbornales o pozos de registro); cunetas permeables; retardadores de flujo en los sumideros de tejados y azoteas; vertido de bajantes de aguas pluviales a terrenos porosos, etc.

3.6.- Vías pecuarias

Se deberá solicitar informe respecto a este particular a la Dirección General de Agricultura, para que emita informe sobre la posible afección que esta actuación pudiera ocasionar sobre la colindante "Vereda de la Esgaravita".



Comunidad de Madrid

Así pues, el contenido de dicho informe deberá formar parte del documento para aprobación definitiva.



3.7.- Recursos hídricos superficiales

Como quiera que se va a producir una modificación en el régimen del río Henares debido al vertido de aguas pluviales sobre el río Henares. Será necesario, según se establece en el artículo 57 de la *Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*, que el Ayuntamiento solicite a la Confederación Hidrográfica del Tajo los informes y autorización preceptivos sobre las afecciones que pueda ocasionar al Dominio Público Hidráulico (vertidos de aguas, capacidad del medio receptor del vertido, sistemas a implantar para limitar el vertido de sólidos procedentes de aliviaderos, delimitación del Dominio Público Hidráulico, zonas de servidumbre y policía, delimitación de las zonas inundables, análisis de incidencias por avenidas extraordinarias, etc...), conforme a lo establecido en el *Texto Refundido de la Ley de Aguas aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio*, y el *Reglamento de Dominio Público Hidráulico*.

3.8.- Recursos hídricos subterráneos

La zona de estudio se encuentra sobre el acuífero del Terciario Detrítico, en unos terrenos de gran infiltración. Por ello, y a fin de limitar la posible afección a los recursos hídricos subterráneos por la eliminación de las zonas de recarga natural como consecuencia de las futuras actuaciones, se recomienda establecer unos porcentajes mínimos de zonas sin impermeabilizar o dotadas de superficies drenantes en las zonas verdes.

En la parcela objeto de ordenación existe un pozo abandonado, que pudiera ser un foco potencial de contaminación de las aguas subterráneas del acuífero detrítico del Terciario de Madrid.

Por ello, se deberá sellar convenientemente con materiales impermeables que posibiliten unas óptimas condiciones de estanqueidad. Es conveniente aplicar estos materiales desde el fondo hasta la superficie, así como efectuar una previa desinfección.

3.9.- Calidad de suelos

En ninguna de las muestras analizadas se superan los niveles genéricos de referencia establecidos para uso urbano tanto en el *Real Decreto 9/2005 de 14 de enero por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados*, como en la *Orden 2770/2006, de 11 de agosto del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por la que se procede al establecimiento de niveles genéricos de referencia de metales pesados y otros elementos de traza en suelos contaminados de la Comunidad de Madrid*.

En consecuencia, no se han encontrado evidencias de afecciones a la calidad del suelo que comprometan la viabilidad de los usos previstos en la modificación puntual. Sin embargo, se ha constatado la presencia de residuos sin identificar en uno de los pozos situados en el ámbito de la modificación puntual, circunstancia que debería ser analizada por el órgano competente en cuanto pudiera requerir la posible limitación del futuro uso de aguas subterráneas

3.10.- Ahorro energético

Las nuevas edificaciones, deberán cumplir con lo estipulado en el *Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación*, en cuanto a exigencias básicas de ahorro de energía, de manera que se haga un uso racional de la energía y se utilicen fuentes de energía renovables.

Para el alumbrado público, se fomentará el uso de lámparas preferentemente de vapor de sodio de baja presión en lugar de las de mercurio de menor eficiencia energética.



Comunidad de Madrid

3.11.- Ahorro de agua potable

3.11.1.- Medidas en zonas verdes

Se emplearán especies adaptadas al entorno en las zonas verdes, como se indica en el estudio de Incidencia Ambiental.

Se tenderá a utilizar aguas residuales depuradas para el riego.

Se deberá prohibir las instalaciones de bocas de riego en viales para baldeo de calles y la red de riego con agua reciclada, si se instala, deberá estar segregada de la red de distribución de agua potable.

3.11.2.- Medidas en edificios

Se deberá ejecutar las medidas tendentes al ahorro de agua potable definidas en el epígrafe Medidas preventivas, correctoras y compensatorias del Estudio de Incidencia Ambiental.

3.12.- Vigilancia Ambiental

La Vigilancia Ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de cada una de las condiciones contenidas en el Estudio de Incidencia Ambiental y en el presente informe.

Madrid 2 de noviembre de 2006.

LA DIRECTORA GENERAL DE
CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.: María Jesús Villamediana Díez

SR ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
Plaza de la Constitución, 1
28110 Alcalá de Henares (MADRID)

