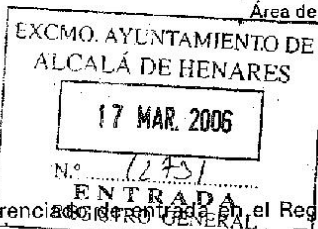


Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental
Área de Planeamiento Urbanístico



Ref. 159/05 SIA

En contestación a su oficio referenciado en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con el nº 10/355861.9/05, el pasado día 18 de Octubre, por el que viene a interesar informe en relación a la **Modificación Puntual** del PGOU de Alcalá de Henares, relativa al ámbito comprendido entre la calle Nuestra Sra. de la Esperanza, Paseo de las Moreras, Campo de fútbol y Ronda Fiscal, aprobada inicialmente, debo significarle que esta Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, previas las consultas pertinentes, viene a emitir el siguiente informe de análisis ambiental, en cumplimiento del artículo 21 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, concordante con el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

1. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Como consecuencia del inicio de obras de rehabilitación de un edificio de 66 viviendas en el Paseo de las Moreras, se detecta un conjunto de graves defectos de construcción. Tal es así, que por Resolución de la Alcaldía-presidencia fue ordenado el desalojo de buena parte de las viviendas del inmueble.

Se desprende de los informes técnicos municipales, tanto la imposibilidad de seguir ocupando las viviendas de planta primera, como la conveniencia de proceder a la realización de una actuación urbanística cuyo desarrollo exige la presente modificación puntual de PGOU.

Con el fin de financiar la ejecución de la actuación urbanística, la alternativa propone aumentar la edificabilidad (se aumenta en 35 el número de viviendas). Por otra parte, la modificación conlleva una variación del Catálogo de Bienes Protegidos (el edificio desalojado se encuentra catalogado y se propone demoler) así como la reordenación del ámbito, como se refleja en las siguientes tablas:

ESTADO ACTUAL

USO	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE (M2)
Viario	C/Tomás Merino	252.40
	C/Ntra. Sra. de la Esperanza	1002.84
	Paseo de las Moreras	1477.60
Total viario		2.732,92
Solar viviendas		2555.23
Campo de fútbol		8303.00
TOTAL	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	13.591,15

BD



PROPUESTA MODIFICACIÓN

USO	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE (M2)
Viarío	C/Tomás Merino	252.40
	C/Ntra. Sra. de la Esperanza	1351.82
	Paseo de las Moreras	680.49
	Entorno del edificio	681.37
Total viario		2.966,08
Solar viviendas		1530.00
Campo de fútbol		8290.63
Zonas verdes	Plazoleta	624.98
	Otros	179.46
TOTAL	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	13.591,15

De la comparación de ambos cuadros se deduce, que la superficie del campo de fútbol se mantiene prácticamente igual, el viario se incrementa ligeramente, y aunque el solar de viviendas se reduce en superficie, al aumentarse la altura (de dos a cinco plantas) en la propuesta resultará una mayor superficie edificable que dará cabida a las nuevas 35 viviendas (que suponen un incremento de 4.528 m² edificables).

Nº máximo de viviendas: 100, de las cuales 65 son para el realojo de las familias que viven en las 65 viviendas existentes y 35 nuevas viviendas.

Saneamiento: se estiman 3 habitantes por vivienda y 250 l/hab y día, lo que hace un caudal de aguas residuales de 26 m³/día, cuyo destino es la red de saneamiento municipal.

En la documentación remitida por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares no se define el tipo de red de saneamiento, que se supone será unitaria por encontrarse en el casco urbano de Alcalá de Henares dentro de suelo urbano consolidado.

No se presenta informe de la entidad responsable del abastecimiento donde se asegure la viabilidad del abastecimiento para la modificación puntual.

En la documentación remitida no se especifica el destino de las aguas residuales, cuyo destino se dice que es la conexión con la red municipal del casco. No se hace mención alguna a la generación del caudal de aguas pluviales del ámbito ni su destino final.

2. INFORME DE ANÁLISIS AMBIENTAL

2.1. Zonas verdes

- Se limitará la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes.
- Se prestará atención a la existencia de pies arbóreos, que serán conservados en la medida de lo posible, mediante su trasplante o gracias a la disposición adecuada de zonas verdes. En caso del ineludible apeado de árboles existentes, se formulará una valoración que como mínimo recoja los

BD



Comunidad de Madrid

críterios adoptados en la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7 de noviembre de 1991).

- Se evitará la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.

2.2. Protección frente a la contaminación acústica

En relación con la Modificación Puntual propuesta y en el marco de las competencias de esta Consejería en materia de ruido se informa lo siguiente:

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, verificará el cumplimiento de todas las medidas correctoras necesarias para garantizar la adecuación a los valores límite establecidos en el Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, tanto en el art.12 para áreas de sensibilidad acústica tipo II (area levemente ruidosa), como en el art 13 para áreas tipo VII (Uso residencial habitable) y en el art 15 para áreas tipo VII (uso residencial habitable). Dichas medidas así como los aspectos recogidos en el art. 24 del citado Decreto deberán ser incorporadas en los documentos urbanísticos correspondientes y deberán ser definidas por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares, previa realización de los estudios acústicos necesarios.

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión acústica en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas.

2.4. Calidad hídrica

A la vista de la información remitida y del informe del Canal de Isabel II, se informa de lo siguiente:

Sin perjuicio de lo que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo en los informes y autorizaciones preceptivas, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico y vista la documentación y el informe del Ente Gestor de las Infraestructuras, se informa en relación 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, que la incorporación de los caudales de aguas residuales procedentes del ámbito de la Modificación Puntual del PGOU del ámbito comprendido entre la calle Nuestra Sra. De la Esperanza, Paseo de las Moreras, Campo de Fútbol y Ronda Fiscal de Alcalá de Henares de fecha 11/11/05, al Sistema Integral de Saneamiento (SIS), deberá cumplir las siguientes CONDICIONES:

1. La depuración de las aguas residuales que se generen en el ámbito de la Modificación Puntual del PGOU del ámbito comprendido entre la calle Nuestra Sra. De la Esperanza, Paseo de las Moreras, Campo de Fútbol y Ronda Fiscal, queda garantizada en el sistema de depuración Alcalá Oeste-Alcalá Este.

BD



Comunidad de Madrid

2. La red de saneamiento del sector es unitaria y no cumple con lo establecido en el artículo 28.2 del Texto Único de Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, sin embargo, la situación del ámbito en el casco urbano, su carácter de suelo urbano consolidado y su pequeño tamaño pueden eximirlo de cumplir esta condición, de acuerdo con lo informado por el Canal de Isabel II.
3. De acuerdo con lo informado por el Canal de Isabel II, la Modificación Puntual produce un aumento del caudal de vertido de 35 m³/día con respecto al actual, que se tratarán en el sistema de depuración Alcalá Oeste-Alcalá Este, el cual no modifica sustancialmente su régimen de funcionamiento con la incorporación de este vertido.

Los cálculos de los caudales de aguas residuales que se pretenden incorporar a la red integral de saneamiento deberán ajustarse en el Proyecto de Urbanización a la distribución e intensidad de usos contemplada en esta modificación puntual. El caudal medio diario generado por esta modificación expresado en el presente informe, se tomará como caudal máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS. No deberá incorporarse a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad o gestión 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 aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

4. Los promotores de la actuación, deberán contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario, según establece el Art. 21 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, y el resto de normativa urbanística vigente.
5. De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, y debido a que la titularidad de la red de saneamiento a la que se propone la conexión del ámbito es de gestión municipal, deberá ser el Ayuntamiento de Alcalá de Henares el que autorice esta conexión. Para ello el Ayuntamiento deberá comprobar la suficiencia de la red para admitir los vertidos de la actuación y garantizar que el funcionamiento de la red de saneamiento no resulte negativamente alterado por la incorporación de estos nuevos vertidos.

El Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares verificará el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el presente informe y las prescripciones establecidas en su caso por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Cualquier modificación sobre lo previsto en esta Modificación Puntual que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Dicho informe será previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

BD



Comunidad de Madrid

2.5. Destino de los residuos inertes generados

El destino de los residuos inertes producidos en la actuación, deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001-2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001, como en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002-2011, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero de 2002 y publicado en el B.O.C.M. con fecha 8 de abril. Y así se hará constar en el documento.

Desde el punto de vista estrictamente medioambiental cabe indicar que no se observan repercusiones que por su alcance o contenido pudiesen desaconsejar esta Modificación Puntual siempre y cuando se cumplan las anteriores condiciones ambientales que deberán incluirse expresamente en la documentación de la Modificación Puntual, antes de su aprobación definitiva, en virtud del artículo 20.7 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos oportunos, 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, con la devolución de la documentación aportada.

Madrid, 9 de marzo de 2.006

LA DIRECTORA GENERAL DE
CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.: María Jesús Villamediana Díez

ALCALDÍA - PRESIDENCIA DEL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
Ayuntamiento de Alcalá de Henares
Plaza Cervantes, 1 - 28801 - ALCALÁ DE HENARES (Madrid)

BD