

REGISTRO DE SALIDA
Ref: 10/324289.9/05 Fecha: 23/09/2005 08:47
Cons. Medio Ambiente y Orden Territorio
Reg. C. Medio Ambiente y Ord. Territorio
Destino: Ayuntamiento de Alcalá de Henares

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
ALCALÁ DE HENARES
Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental
Área de Planeamiento Urbano
23 SET. 2005
N.º 32872
ENTRADA
REGISTRO GENERAL



En relación a su escrito referenciado de entrada en el Registro General de esta Consejería con el nº 10/183333.9/05, de 31 de mayo de 2005, por el que se viene a interesar informe en relación con la Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares en el ámbito de la UE Nº 1 del sector 108., este Área, previas las consultas pertinentes, significá lo siguiente:

En relación con la Modificación Puntual propuesta debe solicitarse información complementaria a la ya aportada para la elaboración del preceptivo informe de análisis ambiental:

SOLICITUD DE INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Examinada la documentación integrante del expediente, debe solicitarse información complementaria a la ya aportada por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares con el fin de evaluar correctamente las repercusiones ambientales de la citada Modificación Puntual y poder emitir el correspondiente informe de análisis ambiental.

La documentación presentada no tiene en cuenta la colindancia del ámbito afectado por la Modificación Puntual con las instalaciones industriales de la empresa denominada "Poliseda" o "La Seda de Barcelona", S.A.

La citada empresa, dedicada a la fabricación de fibras artificiales y sintéticas, se encuentra afectada por la Ley 16/2002, 1 de julio, de Prevención y control integrados de la contaminación y el suelo sobre el que se asienta está incluido en el inventario de suelos potencialmente contaminados de la Comunidad de Madrid.

La empresa POLISEDA, S.A. está calificada, según lo dispuesto en el Art. 3 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961, como molesta y peligrosa y es, por tanto, susceptible de provocar afecciones ambientales sobre los usos residenciales que se proponen.

Por lo anteriormente expuesto se requiere información complementaria respecto a la repercusión de la vecindad de la empresa con la actividad residencial que se pretende para el ámbito objeto de modificación, estudiando en profundidad los aspectos relacionados con la compatibilidad de la colindancia de usos residenciales e industriales, con referencia a la consideración como fuente de ruido de la actividad industrial, las posibles emisiones, la posibilidad de la existencia de contaminación en

BD



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

el suelo y cualquier otro significativo, con las medidas correctoras que fueran precisas.



Lo que comunico para su conocimiento y a los efectos oportunos, conforme a lo previsto en la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, significando, que, de acuerdo con su artículo 16.3, el procedimiento de análisis ambiental queda interrumpido por ser requerida información relevante para la correcta evaluación de las repercusiones ambientales de la Modificación Puntual que se propone. Tal procedimiento se reanudará una vez recibida la ampliación de información solicitada.

Debe, por último señalarse que, sin perjuicio de la remisión de la documentación indicada, este Área podrá solicitar del órgano promotor las informaciones complementarias que fueran precisas para la elaboración del preceptivo informe previo de análisis ambiental.

Madrid, 22 de septiembre de 2005

EL JEFE DE ÁREA DE
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Fdo.: Mariano Oliveros Herrero

SR. ALCALDE-PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES.
AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES. Plaza de Cervantes, 12 28801 ALCALÁ DE HENARES (Madrid)

BD

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
ALCALÁ DE HENARES
- 5 DIC. 2005
Nº 50046
ENTRADA
REGISTRO GENERAL

Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental

2005DM0051
05/05SEA

En contestación a su oficio referenciado de entrada en el Registro General, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con el 10/183333.9/05, el pasado día 31 de mayo de 2005, por el que viene a interesar informe en relación a la Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares en el ámbito de la UE Nº 1 del sector 108, debo significarle lo siguiente:

1.- ANTECEDENTES

1.1. Antecedentes administrativos

Con fecha 31 de mayo de 2005 tiene entrada en esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio la Modificación Puntual del PGOU de Alcalá de Henares en el ámbito de de la UE Nº 1 del sector 108

Con fecha 23 de septiembre de 2005, puesto que la documentación presentada no tiene en cuenta la colindancia del ámbito afectado por la Modificación Puntual con las instalaciones industriales de la empresa denominada "Poliseda" o "La Seda de Barcelona", S.A, se solicitó al Ayuntamiento de Alcalá de Henares la ampliación de la información suministrada para poder evaluar la incidencia ambiental de la referida Modificación Puntual respecto a la repercusión de la vecindad de la citada empresa, con referencia, entre otras cuestiones, a la consideración como fuente de ruido de la actividad industrial, las posibles emisiones y la posibilidad de la existencia de contaminación en el suelo.

Con Nº 10/351128.9/05 de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de fecha 14 de octubre de 2005, el Ayuntamiento remite documentación en la que se informa que con fecha 19 de abril de 2005 fue aprobada inicialmente la Modificación Puntual del polígono 29 y UE 20, "Poliseda", cuyo objeto es el de proceder al traslado de la instalación y actividad industrial a un nuevo emplazamiento y el cambio de calificación del suelo donde actualmente esta implantada a residencial. Dicha Modificación Puntual no ha tenido entrada en esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio hasta el momento por lo que aún no ha sido objeto de análisis ambiental.

1.2. Alegaciones derivadas del periodo de Información Pública

En el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de fecha 14 de febrero de 2005, se inicia exposición pública, por un plazo de un mes, de la documentación correspondiente a la citada Modificación Puntual, formulándose durante dicho trámite cinco escritos de alegaciones que han sido debidamente informados, según señala la documentación, por los Servicios Municipales, proponiendo su desestimación parcial. Examinadas las alegaciones, esta Dirección General estima que no tienen repercusión desde el punto de vista medioambiental.

3D



178

2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

El ámbito de la Modificación Puntual según el PGOU vigente (1991) y el Plan Parcial (20 de noviembre de 2001) se corresponde con los terrenos de las parcelas 1, 2 y 3 de la Unidad de Ejecución 1 del Sector 108 y tiene como uso característico el uso comercial, pudiéndose desarrollar grandes superficies tipo hipermercados. Abarca una superficie de 146.106,67 m².

Los terrenos objeto de modificación se encuentran situados al norte de la almendra central de Alcalá de Henares, entre las carreteras la R-2, al norte, la A-2 al sur, la M-119, que comunica con Camarma de Esteruelas, al este y la M-100, que comunica con Daganzo, al oeste y son colindantes con los terrenos donde se asienta la empresa denominada "Poliseda" o "La Seda de Barcelona", S.A.

La Modificación Puntual tiene su origen en un Convenio suscrito el 29 de julio de 2004 entre la mercantil Camporroso, S.L., propietarias de los terrenos, y el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

La Modificación Puntual que se informa tiene, de acuerdo con la documentación aportada, como objetivos los siguientes:

- Materializar la transformación del uso de comercial a residencial en los terrenos situados entre las carreteras M-100 y M-119
- Dar solución al impacto negativo que produciría el desarrollo del comercial previsto en el Plan Parcial con el ya existente ya que el uso comercial extensivo que permite el planeamiento actual puede afectar a la estructura comercial existente
- Actuar sobre aquellos suelos urbanos cuyos usos no se consideran acordes con los que circundan
- Poner en el mercado suelo residencial de forma que se palie el déficit existente por el agotamiento del previsto en el PGOU vigente,
- Contribuir al abaratamiento del precio de la vivienda mediante ampliación de oferta de suelo residencial
- Obtener suelo para la construcción de viviendas de alquiler para jóvenes,
- Obtener suelo para zonas libres y equipamientos locales.

La Unidad de ejecución 1-A del sector 108 es un área homogénea discontinua de Suelo Urbano No Consolidado formada por las siguientes parcelas:

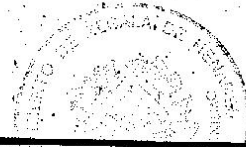
Parcela nº 1 de 34.233,00 m²

Parcela nº 2 de 14.456,83 m²

Parcela nº 3 de 97.416,84 m²

En el siguiente cuadro se describe el alcance de la propuesta (cambio de uso de terciario a residencial y terciario):

BD



177

UE1-A DEL SECTOR 108	SITUACIÓN ACTUAL		UE1-A DEL SECTOR 108	MODIFICACIÓN PROPUESTA	
	USOS	SUPERFICIE (M ²)		USOS	SUPERFICIE (M ²)
	Industrial	146.106,64		Residencial	111.041
				Redes locales	33.312
TOTAL		146.106,64			146.106,64

A la vista de los antecedentes, con toda la documentación aportada y de acuerdo con los informes técnicos obrantes en el expediente, se emite el presente informe ambiental.

3. INFORME DE ANÁLISIS AMBIENTAL.

A continuación se indican las 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.

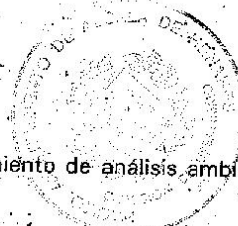
Se debe señalar que además de las medidas correctoras que, con carácter general, se señalan en el Estudio de Incidencia Ambiental, se cumplirán las condiciones que se expresan seguidamente, significando que, en los casos en los que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en el presente informe.

Condiciones en relación con las instalaciones de "Poliseda"

Los terrenos afectados por la Modificación Puntual que nos ocupa se encuentran separados únicamente por un vial de las instalaciones de "Poliseda" dedicada a la fabricación de fibras artificiales y sintéticas. Las citadas instalaciones se encuentran afectadas por la Ley 16/2002, 1 de julio, de Prevención y control integrados de la contaminación y están calificadas, según lo dispuesto en el Art. 3 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961, como molestas y peligrosas. Por otra parte, parte de los suelos los que se asientan están incluidos en el inventario de suelos potencialmente contaminados de la Comunidad de Madrid. Todo ello puede suponer potenciales afecciones sobre los usos residenciales pretendidos en la Modificación Puntual que se informa.

Puesto que de la información complementaria enviada por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares se deduce la intención de trasladar las instalaciones de la empresa "Poliseda" y el cambio de calificación de industrial a residencial del ámbito donde se ubican, polígono 29 y UE-20, valorados los objetivos que se pretenden en la Modificación Puntual y las potenciales afecciones ambientales cabe señalar:

- La Modificación Puntual del polígono 29, aprobada inicialmente con fecha 19 de abril de 2005 y que, de acuerdo con la información recibida, propone el traslado de las instalaciones de "Poliseda" y el cambio de uso del ámbito en que se ubica



176

de industrial a residencial, debe someterse al procedimiento de análisis ambiental previsto en la Ley 2/2002.

- Si del resultado del procedimiento ambiental Modificación Puntual del polígono 29 y UE-20, "Poliseda", se dedujeran condiciones para el desarrollo del ámbito de la Modificación Puntual que ahora se informa, éstas deberán incorporarse de la manera adecuada en el correspondiente Plan Parcial. Por lo tanto, la aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector 108 quedará condicionada a la previa emisión de informe de análisis ambiental para la Modificación Puntual del polígono 29.
- En cualquier caso, deberá recogerse expresamente que no se concederán licencias de primera ocupación para el ámbito de la Modificación Puntual que ahora se informa en tanto no se hayan desmantelado las instalaciones de "Poliseda", con el cumplimiento de las condiciones ambientales que se hayan establecido sobre ellas.

Cumplimiento del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid

Respecto al cumplimiento del citado Decreto 78/1999, se hacen las siguientes consideraciones:

- Se establecerán todas las medidas correctoras determinadas en el estudio acústico u otras equivalentes.
- Las medidas correctoras se incorporaran a los documentos urbanísticos de manera que su ejecución se adapté a las exigencias de la normativa urbanística del municipio.
- Si en las siguientes fases se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas o afectaran a la medida correctoras propuestas se adaptará el estudio acústico a la nueva situación debiendo ser informado por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares
- El Ayuntamiento verificara el cumplimiento de las condiciones establecidas y de cualquier otra medida que sea necesaria adoptar para garantizar el cumplimiento del citado Decreto 78/1999.

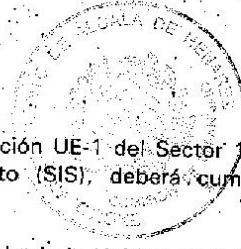
Cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid

A la vista del informe de fecha 1 de agosto de 2005 emitido por el Canal de Isabel II, como ente gestor de la red de saneamiento y depuración a la que se verterán las aguas residuales generadas en el ámbito, y sin perjuicio de lo que establezca la Confederación Hidrográfica del Tajo en los informes y autorizaciones preceptivas sobre las afecciones que se puedan ocasionar al Dominio Público Hidráulico, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico, la incorporación de los caudales de aguas residuales procedentes del ámbito de la

3D



Comunidad de Madrid



125

Modificación Puntual del P.G.O.U. de la Unidad de Actuación UE-1 del Sector 108 de Alcalá de Henares, al Sistema Integral de Saneamiento (SIS), deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Las aguas residuales que se generen en el ámbito de de la Unidad de Actuación UE-1 del Sector 108 de Alcalá de Henares, se depurarán en el sistema de EDAR de Alcalá Oeste - Alcalá Este, que cuenta con capacidad para su tratamiento.
- La red de saneamiento del sector debe ser separativa de aguas residuales y pluviales para cumplir con lo establecido en el artículo 28.2 del Texto Único de Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo. Se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales, evitando que estas últimas se incorporen a la red de aguas negras.
- De acuerdo con lo informado por el Canal de Isabel II, el caudal medio de vertido de la actuación será de 1094 m³/día que corresponde a una población de 4375 habitantes - equivalentes, que se tratarán en el sistema de EDAR de Alcalá Oeste - Alcalá Este. La red de aguas negras del sector deberá conectarse al emisario oeste
- 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.
- La red de aguas pluviales se deberá definir completamente en el Proyecto de Urbanización y se establecerá el punto exacto de vertido de las aguas pluviales. Se preverán las infraestructuras necesarias según la capacidad de evacuación del cauce del Arroyo de Camarmilla y de asumir el caudal de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular en el Proyecto de Urbanización.
- Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia, que son las que aportan la mayor carga contaminante, no se incorporarán directamente al cauce público. Para ello en el Proyecto de Urbanización se definirán los elementos de tratamiento que se consideren oportunos.
- 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.
- De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento, cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma, requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el



Ayuntamiento el que autorizará la conexión.

Obligaciones del Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares:

- Garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales. Así mismo, deberá establecer las medidas necesarias que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.
- Coordinar la ejecución de las obras de las redes de aguas residuales y pluviales, de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales, según se ha planificado.
- El Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares verificará el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el presente informe.

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.

Destino de los residuos inertes generados

El destino de los residuos inertes 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.

Zonas verdes.

En todas las zonas verdes se emplearán especies arbóreas y arbustivas poco consumidoras de agua, adaptadas a las condiciones del medio y se limitará la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua, con independencia de lo indicado en otros puntos de este informe.

Por otra parte se deberá cumplir el Decreto 78/1999, especialmente en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora.

Protección del Paisaje y de la escena urbana

Se asegurará, en los documentos Urbanísticos pertinentes, el cumplimiento de las



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

medidas propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental para la protección del paisaje natural y para la mejora de la imagen y escena urbana, considerando, además, los impactos derivados de la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas y otros elementos.

Protección del medio nocturno

Se asegurará el cumplimiento de las medidas propuestas sobre este aspecto en el Estudio de Incidencia Ambiental.

Medidas tendentes al ahorro energético

Deberán proponerse medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético os. En este sentido deberá tenerse en cuenta el Plan de Fomento de Energías Renovables, aprobado por el Consejo de Ministros celebrado el 30 de diciembre de 1.999, que establece como una de las medidas del área de energía solar térmica, el promover que los Ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias, induzcan al uso de la energía solar al ciudadano a través de planes y de ordenanzas municipales.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos oportunos, conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente.

Madrid, 21 de noviembre de 2005
LA DIRECTORA GENERAL DE
CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.: María Jesús Villamediana Díez

SR ALCALDE -PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES
Ayuntamiento de Alcalá de Henares- Pza.de Cervantes 12 28801 -Alcalá de Henares (Madrid)