

MEMORIA RESUMEN PARA EL ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LA FASE 2 DEL POLÍGONO 13-C DE LAS NN.SS. DE ALCALÁ DE HENARES. (MADRID)

Ester Higuera García. Arquitecto. JULIO 2005.

BD

Fase 1 + Fase 2 =	Suelo 26.760,46 m ² Edificabilidad total = 28.514,74 m ² construidos
-------------------	---

La justificación del cambio de uso que se planteó fue debido principalmente, a dos causas. En primer lugar, la parcela se encontraba en una localización de suelo urbano completamente consolidado y circundado por viviendas en altura por todos los lados. La tipología de vivienda unifamiliar, no parecía oportuna en esta localización y además siempre conlleva un importante consumo de suelo por vivienda, circunstancia que no es la más idónea para esta situación, tan próxima al centro urbano de la localidad. En segundo lugar, el ayuntamiento necesitaba suelo de cesión para la construcción de viviendas en régimen de alquiler o venta, para la población joven alcalaína y para materializarla, esta parcela de cesión de suelo, parece una buena oportunidad. En base a estos dos objetivos, se firmó un CONVENIO URBANÍSTICO en 2003, que se materializó en la modificación puntual referida en el presente documento y que ya ha sido tramitada por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

- Objetivos de protección ambiental que estén establecidos tanto en el ámbito internacional, comunitario, estatal o autonómico y que guarden relación con el planeamiento y la manera en que han sido tenidos en cuenta.

Se han tenido en cuenta, para la redacción de la modificación puntual todas las normas y leyes internacionales, comunitarias, estatales y autonómicas que han hecho posible la transformación de la tipología de las viviendas de unifamiliar a multifamiliar de la Fase 2.

La figura de planeamiento fue un Plan Especial de Reforma Interior (PERI) incluido dentro de las Normas Subsidiarias de Alcalá de Henares de 1985, cuyos objetivos y contenidos ha posibilitado en cambio de la tipología y la determinación de ordenación de las nuevas parcelas, según se recogieron en el Convenio Urbanístico de 2003, entre la propiedad del suelo y el Ayuntamiento de Alcalá de Henares.

La solicitud de modificación puntual, con los objetivos y términos descritos anteriormente, tiene la **aprobación inicial** del Ayuntamiento de Alcalá de Henares del pasado día 10 de mayo de 2005.

- Delimitación y clasificación de áreas o unidades de planeamiento.

Tras la aprobación del PERI, y la tramitación de la modificación puntual del Plan General de Alcalá, la clasificación del suelo referido es: **Suelo urbano de actuación directa**.

La calificación es uso cualificado: **residencial multifamiliar** en al menos el 80% de la superficie total edificada sobre rasante, el uso comercial representará un mínimo del 5% y el de oficina un máximo de 5%. Otros usos, en las categorías y situaciones establecidas en el artículo 6.13.1 de las NNSS de Alcalá de Henares, como: industria, garaje-aparcamiento.

Hotelero, espectáculos, reunión o recreo, religioso, cultural, deportivo, sanitario y otros servicios. En las parcelas D y E de la Fase 1 y las parcelas G y L de la Fase 2.

Uso libre de uso público en las parcelas A1, A2 y F

Uso equipamiento social y comunitario en la parcela H

Uso instalaciones, centro de transformación, en la parcela I

- Superficies totales para los usos y distribución de las mismas.

Se adjunta plano de distribución de las superficies para los diferentes usos propuestos tanto en la Fase 1 como en la Fase 2.

El cuadro resumen de los mismos es el siguiente:

Fase	Parcela suelo	Superficie	Uso	Edificabilidad
Fase 1	A1	758,56	LIBRE PUBLICO	22,76
	B1	651,61	VIALES Y APARC	0,00
	D	3.079,42	RES.MULTIFA	5.837,81
	E	1.792,00	RES. MULTIFA	3.404,80
	F	2.565,00	Z.VERDE	76,95
TOTAL	8.846,59 SUELO		9.342,32 EDIFICABLES	

Fase	Parcela suelo	Superficie	Uso	Edificabilidad
Fase 2	A2	1.408,17	LIBRE PUBLICO	42,25
	B2	2.433,27	VIALES Y APARC	0,00
	G	7.534,16	RES.MULTIFA	11.942,58
	H	2.728,80	EQUIPAMIENTO	1.200,67
	I	43,42	TRANSFORMADOR	15,63
	L	3.766,05	RES. MULTIFA.	5.971,29
TOTAL	17.913,87 SUELO		19.172,42 EDIFICABLES	

Fase	suelo	Edificabilidad
1 + 2		

TOTAL	26.760,46 SUELO	28.514,74 EDIFICABLES
-------	-----------------	-----------------------

El Estudio de Incidencia ambiental que se presenta afecta exclusivamente a la Fase 2, detallada anteriormente, ya que sobre la Fase 1, no se considera ningún cambio de uso, de tipología o de nueva distribución de la ordenación que en su día propuso el PERI.

- Naturaleza y tipo de usos que se pretendan llevar a cabo, así como condiciones para su consecución.

La naturaleza y tipos de uso de la modificación propuesta son los propios y mayoritarios del suelo urbano, donde el uso residencial multifamiliar es el predominante, y los complementarios (terciario, equipamientos, zonas verdes, viales y equipamiento de guardería) no conllevan ninguna afección ambiental extraordinaria ni negativa.

- Coeficientes de asignación de las superficies: construida, pavimentada, ajardinada y libre.

En la distribución de las superficies de ocupación sobre la Fase 2, son los siguientes:

Superficie construida	Superficie pavimentada	Superficie ajardinada	Superficie libre pública	Total
Parcelas G, H, I, y L G = 7.534,16 H = 2.728,80 I = 43,42 L = 3.766,05	Parcela B2 B2 = 2.433,27	0	Parcelas A2 A2 = 1.408,17	17.913,87
14.072,43	2.433,27	0	1.408,17	17.913,87
78,56%	13,58%	0%	7,86%	100%

La Fase 2, de acuerdo con los metros cuadrados máximos construidos por vivienda de la legislación vigente de Alcalá de Henares, estima un número máximo de viviendas y de habitantes de:

Superficie construida por vivienda =	75,2 m ² construidos/vivienda
Edificabilidad total propuesta Fase 2 =	19.172,42 m ² construidos
Número máximo de viviendas Fase 2 =	238 viviendas

Población máxima estimada a 4 habitantes por vivienda =	952 habitantes
---	-----------------------

- Pautas de distribución de las zonas verdes y de la tipología de éstas.

La zona verde corresponde a la parcela F, de la Fase 1. Está situada casi en el centro del total de la parcela completa y se concibe como un espacio de transición y de uso y disfrute para ambas zonas de vivienda multifamiliar propuestas.

Se plantarán árboles y arbustos de bajo consumo hídrico y adaptados a las condiciones climáticas de la localidad de Alcalá de Henares, con periodos de sequía, calurosos veranos e inviernos fríos. Los pasos y accesos peatonales se pavimentarán o bien con gravilla o con losetas sueltas, a fin de seguir facilitando la permeabilidad del suelo. No se plantará césped. Las especies recomendadas serán las que constituyen el ecosistema mediterráneo: olivos, encinas, jaras, tomillo, aligustre, plátanos, especies vegetales tapizantes, etc, que se definirán en el proyecto de urbanización.

Se recogerá el agua de lluvia, para facilitar el riego de esta zona verde y así optimar la eficiencia del recurso de agua potable de la ordenación propuesta.

- Infraestructura viaria: descripción de las obras necesarias para la creación, en su caso, de nuevos accesos, así como del viario interior. Medios de transporte, tráfico estimado y capacidad viaria fuera del ámbito.

Debido a la superficie total de la modificación puntual de la Fase 2, 17.913,87 metros cuadrados de suelo, y la existencia de un entorno urbano completamente urbanizado, tan solo se van a urbanizar un viario local para el acceso y el aparcamiento en superficie de los residentes de la zona. En la modificación puntual se propuso una nueva ordenación de las parcelas, al objeto de situar la zona de acceso a los garajes y aparcamiento en superficie en la zona central de la Fase 2, y de esta forma liberar a derecha e izquierda las parcelas sobre las que se situarán las edificaciones de vivienda multifamiliar.

El tráfico estimado no es relevante, ya que la ordenación es residencial y no está situada en zonas de paso, ni de tránsito de vehículos pesados, ni de descarga de mercancías, ni de cualquier otra naturaleza de tráfico que se pueda considerar como molesto o perturbador de la zona residencial.

Al objeto de resolver mejor estos espacios, tanto los viales como las zonas de aparcamiento siempre irán con vegetación arbórea caduca, que los sombree en verano y que estén soleados en invierno.

Estimación de plazas de aparcamiento: 1 plaza por vivienda en garaje = edificaciones	238 plazas bajo rasante en las
--	---------------------------------------

Estimación de plazas de aparcamiento en superficie	
1 plaza cada dos-tres viviendas = máximo de 100 plazas en superficie en batería junto al vial de acceso, con tratamiento superficial adecuado y arbolado caduco.	
Bajo rasante =	238 plazas de aparcamiento
Sobre rasante =	100 plazas de aparcamiento en batería
Total =	338

También se pondrá especial cuidado en la selección de los acabados superficiales de los viales para que se reduzca el ruido de rodadura de los vehículos. Aunque siempre se ha de considerar que son zonas en las que los automóviles llevarán una velocidad reducida (siempre inferior a 50 km/h) y por tanto el ruido quedará muy atenuado.

- Planos a escala suficiente.

Se adjuntan los planos con la distribución de los usos de la ordenación, debidamente acotados, tanto de la primera ordenación de la Fase 2, como de la nueva distribución propuesta y aprobada en la modificación puntual referida.

B. Cumplimiento del Decreto 170/1998

Se justifica 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, ya que el destino final de los vertidos está dentro del Sistema Integral de Saneamiento (SIS) de la localidad de Alcalá de Henares.

Para el cálculo de la evacuación de las aguas, se precisan los siguientes aspectos:

- Definición y estado actual de la red hidrográfica. Zonas de especial relevancia hidrológica (barrancos, zonas de encharcamiento, elementos singulares, etc.). La zona de la ordenación está dentro del suelo urbano, por lo que no existen barrancos, zonas de encharcamientos, u otros elementos que se puedan considerar significativos para el cálculo de la evacuación de las aguas superficiales de lluvia.
- Previsión de las modificaciones de la red hidrográfica. El suelo es llano, por tanto no se van a hacer modificaciones en el relieve que signifiquen una transformación en la red hidrográfica superficial de evacuación de las aguas.
- Cálculo de la capacidad de los cauces receptores mediante secciones en tramos representativos. Los cauces receptores son los propios de un suelo urbano y la modificación no supone una alteración significativa de los mismos.
- Justificación del caudal de aguas residuales según los usos del suelo. El caudal de las aguas residuales diferenciado por usos son:

- .- viviendas multifamiliares, aguas grises jabonosas
- .- viviendas multifamiliares, aguas negras
- .- riego

total aguas residuales: según el cálculo del Proyecto de Urbanización arroja un caudal total de **8 litros/segundo**

- Justificación del caudal de aguas pluviales producidas dentro del ámbito para el máximo aguacero con períodos estadísticos de retorno de quince y cinco años y duración igual al tiempo de concentración de la cuenca, teniendo en cuenta los diferentes regímenes de escorrentía generados por el cambio de los usos del suelo.

Considerando un retorno de 15 años, el caudal del máximo aguacero es de:
Considerando un retorno de 5 años, el caudal del máximo aguacero es de:

- Definición de redes separativas para aguas pluviales y residuales en los nuevos desarrollos.

- .- red de aguas grises, separativa en las viviendas colectivas propuestas

.- red de aguas negras, para la red general de saneamiento hasta la depuradora de Alcalá de Henares

- Justificación de los caudales de aguas pluviales generadas aguas arriba del ámbito de estudio y que evacuan en él. No es procedente por la naturaleza urbana del ámbito.
- Definición y cuantificación de los caudales a conectar a infraestructuras de saneamiento de la Comunidad de Madrid.

.- total caudales de aguas grises

.- total caudales de aguas negras

total caudal de aguas residuales de 8 litros/segundo.

- Infraestructuras de saneamiento y depuración en servicio y/o proyecto que den servicio al ámbito y titularidad de las mismas. La red de saneamiento en servicio pertenece a los servicios del Ayuntamiento de la localidad de Alcalá de Henares. Existe una depuradora para el saneamiento de las aguas negras de la localidad, que también recogerá las de esta intervención, estimada para un máximo de 238 viviendas .
- Plano completo donde figuren todas las infraestructuras de saneamiento, incluida la propia red del ámbito; elección del tipo de red de saneamiento y justificación de las misma; destino de las aguas (residuales y pluviales).
- Ubicación de los puntos de vertido previstos a cauce público.
- Plano topográfico de localización a escala 1:50.000 ó 1:25.000.
- Planos de las cuencas de escorrentía en que se ubica el ámbito. Las cuencas de escorrentía ya pertenecen al ámbito de suelo urbano, por lo que seguirán el tratamiento y evacuación del resto de parcelas próximas a la Fase 2.

C. Cumplimiento del Decreto 78/1999

Se justifica el 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.

Se considera, que el nivel acústico de la zona no va a ser incrementado por el uso de la ordenación, ya que en más del 80% es el uso multifamiliar el propuesto. El tráfico, es local y exclusivamente para las viviendas, para el acceso a los garajes y algunas plazas en superficie, con un total de 338. No hay usos industriales en la ordenación.

- Los niveles de ruido en ambiente exterior, tanto en la situación actual (preoperacional) como en la previsible una vez acometida la urbanización (postoperacional), son casi idénticos por los usos que se van a localizar en la zona.
- Criterios de zonificación de usos adoptados a fin de prevenir el impacto acústico. Debido a que el 80% es uso residencial, no existen criterios de zonificación que puedan prevenir el impacto acústico que no va a ser nunca por encima del nivel sonoro máximo establecido por la normativa sectorial vigente, de 65 dBA durante el día y de 55 dBA durante la noche.
- Propuesta de calificación de Áreas de Sensibilidad Acústica en el ámbito espacial de ordenación, de acuerdo con los usos previstos y las prescripciones del citado Decreto. No existen áreas de sensibilidad acústica, justificada por los usos de la ordenación propuestos, tal y como especifica el Decreto
- Medidas generales previstas en la ordenación para minimizar el impacto acústico. No es preciso la adopción de medidas generales, ni extraordinarias para minimizar el impacto acústico ante los usos previstos en la Fase 2. Con los cerramientos exteriores de las viviendas y acristamientos se conseguirá un nivel de aislamiento frente al ruido exterior suficiente para garantizar la calidad de vida de los residentes.
- Limitaciones en la edificación y en la ubicación de actividades contaminantes por ruido y vibraciones a incorporar en las ordenanzas urbanísticas. Las actividades compatibles (comercio y oficinas) no conllevan vibraciones de ninguna clase, ni generación de ruidos extraordinarios, ni de día ni de noche.
- Requisitos generales de aislamiento acústico de los edificios en función de los usos previstos para los mismos y de los niveles de ruido estimados en ambiente exterior. En la construcción de las viviendas se van a considerar todas las determinaciones establecidas por la legislación vigente, especialmente en el aislamiento acústico de los muros de cerramiento exterior, en los acristamientos y en las particiones interiores entre las viviendas.

Los métodos de cálculo preferentes serán los siguientes:

- Para la emisión de fuentes puntuales de ruido: las especificadas por el fabricante del equipo emisor o las determinadas por mediciones directas realizadas con

- Para la atenuación: Norma ISO 9613-2, no es procedente en este ámbito ante la inexistencia de fuentes generadoras de ruidos o vibraciones.
- Para el ruido del tráfico rodado: método francés NMPB Route-96. No existe generación de tráfico rodado, ya que tan solo se genera el paso a los garajes de las viviendas, en una cuantificación media-baja, ya que son 238 viviendas las previstas en la Fase 2.
- Para el ruido ferroviario: método de los Países Bajos "Standaardrekenmethode" de 1996. No existe ruido ferroviario generado en la ordenación del ámbito.
- Para el ruido de aeronaves: curvas isófonas de afección estudiadas por la Comisión del ruido del aeropuerto de Barajas de 1999 extendidas a 55/45 db o las que le sustituyan. No existen aeropuertos próximos a la zona de ordenación que puedan afectar a las viviendas de la Fase 2.

D. Estudio de caracterización de la calidad del suelo y las aguas subterráneas.

De acuerdo con el artículo 61 de la citada Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid se incluye un Informe de caracterización de la calidad del suelo en los ámbitos a desarrollar en orden a determinar la viabilidad de los usos previstos.

El objeto de la caracterización es, en primer lugar, conocer si los suelos tienen indicios de contaminación. En este sentido se aporta una secuencia de planos y fotos aéreas de la zona, donde se observa claramente que el suelo ha estado **sin uso, al menos desde 1968**, donde se remonta el plano más antiguo encontrado. Por tanto, estos suelos no están contaminados, ya que han permanecido sin edificaciones, ni industrias, ni actividad agrícola o ganadera, en más de cuarenta años.

Como no se han detectado indicio alguno de actividad sobre este suelo, el segundo objetivo, es determinar como "blanco ambiental" de la situación preoperacional, y por tanto que sirva de base de comparación, en el caso de detectarse con posterioridad episodios de contaminación, o realizarse nuevos estudios o auditorías ambientales sobre la calidad del suelo de la Fase 2. En este sentido, el blanco ambiental será un suelo de 17.913,87 metros de suelo, que alojará usos residenciales de vivienda multifamiliar, cuya alteración sobre el suelo va a ser nula o muy poca significativa.

K.1 Emplazamientos

- Ámbitos para los que el PERI prevea un nuevo uso industrial. No hay usos industriales en el PERI propuesto, ni de la Fase 1 ni de la Fase 2.
- Ámbitos para los que el PERI prevea cambio del uso industrial a otros usos. No es el caso en esta ordenación propuesta, no hay cambio de uso industrial a otros usos ya que por su localización próxima a la zona urbana consolidada, nunca se pensó en uso industrial en este emplazamiento.
- En el caso de ámbitos de suelo no urbanizable o urbanizable no sectorizado en los que se prevea un nuevo uso residencial se analizará la presencia de actividades industriales potencialmente contaminantes del suelo. El suelo ha

sido urbano desde hace muchos años, y sin uso, por lo que se justifica que no ha habido sobre el mismo presencia de actividades industriales potencialmente contaminantes sobre el mismo.

K.2 Caracterización de suelos

K.2.1 En la fase de Avance de planeamiento se realizará una caracterización de suelos de los ámbitos citados con el siguiente contenido mínimo:

- **Objetivos y ámbito del estudio.** Se adjunta plano de delimitación del PERI completo, que comprende tanto la Fase 1 como la Fase 2, así como su delimitación sobre la secuencia de fotografías aéreas aportadas como documentación complementaria.
- **Mapa topográfico** (identificación de cursos de agua superficial, topografía)
- **Contexto geológico**
- **Identificación de las unidades hidrogeológicas que puedan verse afectadas.** Caracterización hidrogeológica básica para la identificación de posibles vías de movilización de la contaminación (profundidad al agua subterránea, tipo de acuífero, parámetros hidrogeológicos básicos: permeabilidad, dirección de flujo, transmisividad). Identificación de puntos de agua (presencia de pozos o sondeos en el área y/o alrededores, usos, otros puntos de agua de interés). Relaciones entre aguas subterráneas y aguas superficiales esperadas. El suelo ha sido urbano por más de 40 años, por lo que su caracterización hidrogeológica es la propia del resto de las zonas consolidadas de la ciudad de Alcalá de Henares.
- **Usos actuales del suelo y del agua subterránea en el entorno.** El uso actual del suelo es : SUELO VACANTE y no hay presencia de agua subterránea en el entorno inmediato a la Fase 2.
- **Estudio histórico del emplazamiento y sus inmediaciones:** datos y cartografía histórica, estudios de cambios morfológicos y de uso a partir de fotografías aéreas (vuelos 1956, 1968, 1975, 1980, 1985, 1990, 1995 y 2001), a fin de determinar los contaminantes potenciales existentes. Deberán localizarse sobre las fotografías aéreas tanto los límites de los ámbitos en estudio como las zonas potencialmente conflictivas.

Se han consultado los archivos de cartoteca y secuencias de fotografías aéreas de la zona de intervención, arrojando la siguiente secuencia:

a.- Documentación cartográfica histórica:

Consultados los planos parcelarios más antiguos del servicio de cartoteca de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, se han obtenido cuatro planos.

1º plano parcelario de 1968: descripción: aparece la parcela entre el Camino de Florencia al sur, y la antigua carretera N-II Madrid-Barcelona en el lindero norte, en el punto kilométrico 32. Al este la Finca de los Cármenes y al oeste Santa Filomena. El suelo está vacante, sin edificaciones de ninguna clase.

2º plano parcelario de 1977: descripción: aparece la misma delimitación de linderos que en el plano anterior. Las principales diferencias son el mayor

grado de consolidación de los suelos próximos y la presencia de pequeñas casas aisladas que salpican el continuo edificado. En este plano, no aparecen los nombre de referencia del plano anterior. Las vías y calles aparecen con mayor definición así como las líneas de alta y media tensión próxima a la zona del ámbito estudiado.

3º plano parcelario de 1989: descripción: la parcela sigue vacante, sin usos sobre la misma. El grado de consolidación del entorno es mucho mayor, y aparece una gran expansión con polígonos de viviendas de bloque abierto tanto en la zona sur como en la norte del ámbito. Al este aparece el Parque Municipal de Servicios; al sur el Colegio Miguel Hernández, al norte el Polígono Industrial Alcalá I, con edificios para Citroen, Coeba, etc.

4º plano parcelario de 1999: descripción: destaca el alto grado de consolidación urbana de toda la zona este de Alcalá de Henares, donde aparece vacante el suelo de la Fase 2, como uno de los pocos suelos vacíos en la época actual. Las actuales transformaciones de población, servicios y comunicaciones han sido muy significativas en la localidad de Alcalá de Henares, donde se puede concluir que esta zona se ha convertido en un suelo con grandes oportunidades por su situación estratégica.

b.- Documentación fotográfica complementaria

La secuencia de las fotos aéreas vienen a corroborar los datos de la cartoteca descritos anteriormente concretamente las de los años 1972, 1991 y 2001, en ellas se corrobora la ausencia de cualquier tipo de uso en este suelo.

- **Descripción, en su caso, de las actividades industriales que se van a llevar a cabo: identificación de los elementos potencialmente contaminantes. En ningún periodo el suelo se consideró para usos industriales no contaminantes. A medio plazo el objetivo es edificar viviendas y equipamientos. No se van a construir fábricas o edificaciones industriales u otro tipo de usos potencialmente contaminantes en el futuro.**
 - i. **Descripción foto 1972:** zona junto a la infraestructura ferroviaria donde se combinan los usos industriales, de almacenaje y residenciales propios del suelo urbano con actividades agrícolas esporádicas en algunos puntos. La industria existente no es contaminante.
 - ii. **Descripción foto 1991:** en la parcela han desaparecido la esporádica actividad agrícola y en este periodo aparece como un suelo vacante sin uso y rodeado de industria no contaminante y almacenes. Aparece una importante zona residencial de bloque abierto en la parte sur este y sur oeste con respecto a la parcela, de mas de cinco plantas. Al norte, naves de Citroen, Coeba, Hylite y Foc-Gispe, que con otras constituyen el Polígono Industrial de Alcalá I, ninguna de las cuales calificada como industria contaminante.
 - iii. **Descripción 2001:** en la parcela sigue apareciendo un suelo vacante sin actividad, ni agrícola, ni industrial, ni residencial Al sur de la misma, se completa el suelo residencial con viviendas unifamiliares en la zona sur-este, se aumentan las zonas verdes y otros equipamientos complementarios como pistas deportivas o piscinas. Al norte, aparece alguna nave de almacenaje nueva, pero la consolidación de este suelo

importante zona residencial de bloque abierto en la parte sur este y sur oeste con respecto a la parcela, de mas de cinco plantas. Al norte, naves de Citroen, Coeba, Hyline y Foc-Gispe, que con otras constituyen el Polígono Industrial de Alcalá I, ninguna de las cuales calificada como industria contaminante.

- iii. Descripción 2001: en la parcela sigue apareciendo un suelo vacante sin actividad, ni agrícola, ni industrial, ni residencial. Al sur de la misma, se completa el suelo residencial con viviendas unifamiliares en la zona sur-este, se aumentan las zonas verdes y otros equipamientos complementarios como pistas deportivas o piscinas. Al norte, aparece alguna nave de almacenaje nueva, pero la consolidación de este suelo es alta y ni da lugar a nuevas instalaciones por ausencia de suelo libre. También aparecen nuevos nudos de infraestructuras viarias, glorietas, rotondas y cruces en toda la zona. Se observa, así mismo, la importante transformación al norte, una vez superada la vía del ferrocarril, con viviendas colectivas en conjuntos y unifamiliares con zonas comunes de jardines y piscinas. Por tanto, la zona próxima se puede calificar como suelo urbano de uso mayoritario residencial, con algunas naves de almacenaje e industrias no contaminantes junto al ferrocarril.

- Propuesta del planeamiento sobre los usos futuros del suelo y sus planos correspondientes. El planeamiento asignó a esta zona una calificación de uso residencial. Sin embargo diversas vicisitudes no hicieron posible su desarrollo, por lo que permaneció vacante hasta nuestros días. La propuesta de la modificación puntual que se someterá al estudio de impacto ambiental, será sobre el uso residencial. Se adjunta plano de la modificación puntual de la Fase 2 del PERI, tal y como ha sido descrito en esta Memoria Resumen.
- Planos con la siguiente leyenda y el contenido correspondiente: "localización de zonas potencialmente conflictivas en función del uso del suelo". Se adjunta documentación gráfica sobre las fotos aéreas, y en ninguna de ellas existen suelos conflictivos en función de los usos propuestos, que son residencial entre el 85%, y otros complementarios y compatibles con el mismo, terciario, comercial y equipamiento.

K.3 Proyectos de descontaminación de suelos: aplicación de la Ley 2/2002

Sin perjuicio del contenido de los informes de esta Consejería sobre la caracterización de suelos que deba realizarse según lo señalado hasta aquí, de acuerdo con el epígrafe 71 del Anexo Cuarto de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, cada proyecto concreto de descontaminación de suelos se someterá a un estudio caso por caso por parte de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que decidirá, en virtud del artículo 6 de la misma Ley, si el proyecto debe o no debe someterse a

un procedimiento ambiental .

A la espera de esta resolución, por la naturaleza de los usos propuestos, su localización y el entorno, no parece necesario una caracterización de suelos para su descontaminación.

E. Análisis de las repercusiones ambientales del planeamiento y metodología.

La valoración de las alteraciones producidas se realizará a partir de los valores de calidad ambiental y del estudio de la capacidad de acogida del territorio limitado en el Estudio de Incidencia Ambiental. La finalidad de tal valoración es la de realizar un informe de capacidad de acogida del planeamiento previsto.

Se considerarán especialmente las siguientes alteraciones:

- Cambios en los usos del suelo. No existen
- Estimación de los riesgos, sobre la seguridad y la salud de las personas. Nulo
- Riesgo de contaminación de aguas superficiales y subterráneas. Nulo
- Cambios en la productividad y características del suelo. Nulo
- Incremento de la contaminación atmosférica, inapreciable por la situación de suelo urbano consolidado en todo el entorno circundante, y la escasa generación de nuevos tráficos.
- Afecciones a la vegetación natural ya los aprovechamientos del suelo. Nula, ya que no existe vegetación natural desde hace 40 años.
- Alteraciones al drenaje natural de los terrenos. Nulo, por lo alterarse la geomorfología del relieve
- Impactos sobre la fauna. Nulo, debido a la inexistencia de árboles ni a la presencia de fauna significativa
- Efectos sobre las características y funcionamiento de los ecosistemas existentes en el entorno. Nulo, debido a la nula relevancia de la situación actual.
- Cambios paisajísticos e incidencia visual. No son relevantes. Al revés la consolidación de un espacio vacante que ha quedado en medio de una zona urbana, parece el destino más oportuno para esta parcela
- Afecciones a otras infraestructuras. No existen
- Efectos sobre los usos del suelo y la estructura territorial del municipio en que se proyecta la actuación. No son relevantes, por la exclusiva incidencia local y la superficie de la Fase 2 de suelo
- Afecciones a los valores culturales. Nulos, ya que no existen
- Incremento del consumo de agua potable. La dotación prevista es de 300 litros por habitante, por lo que el consumo de agua potable estimado total de la Fase 2, es de.

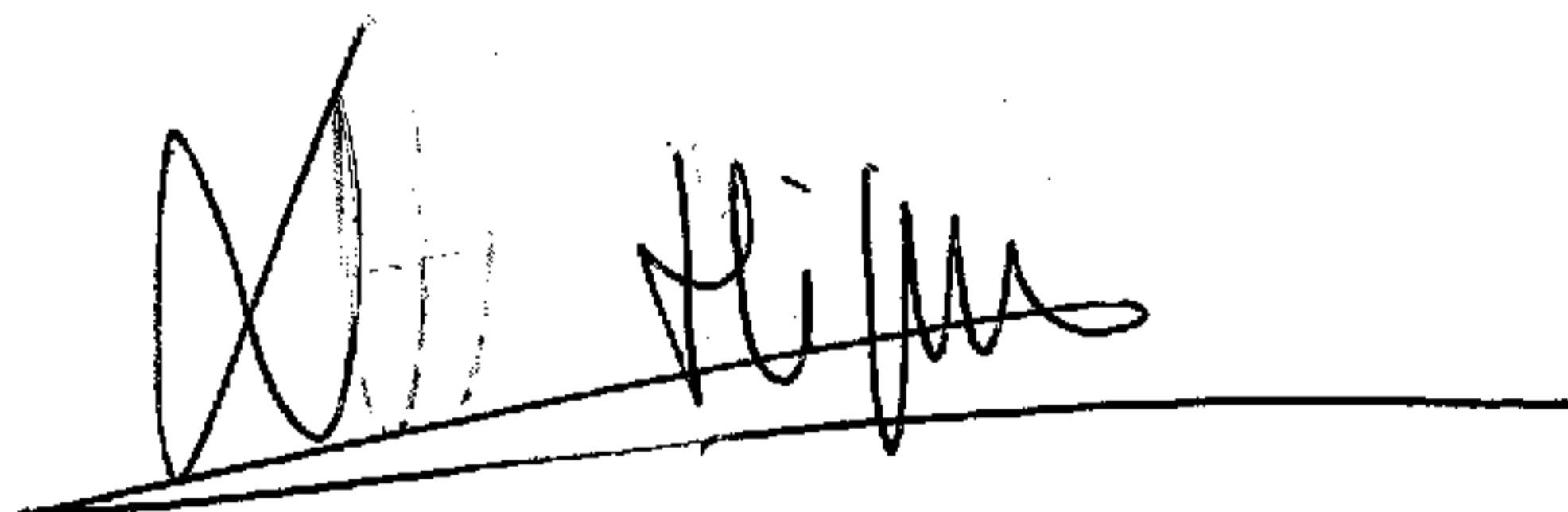
Nº máximo de viviendas previstas : 238 viviendas
Nº máximo de habitantes : 952 habitantes
Dotación por habitante : 300 litros/habitante según Plan Alcalá de Henares
Dotación máxima de agua potable: 285.600 litros

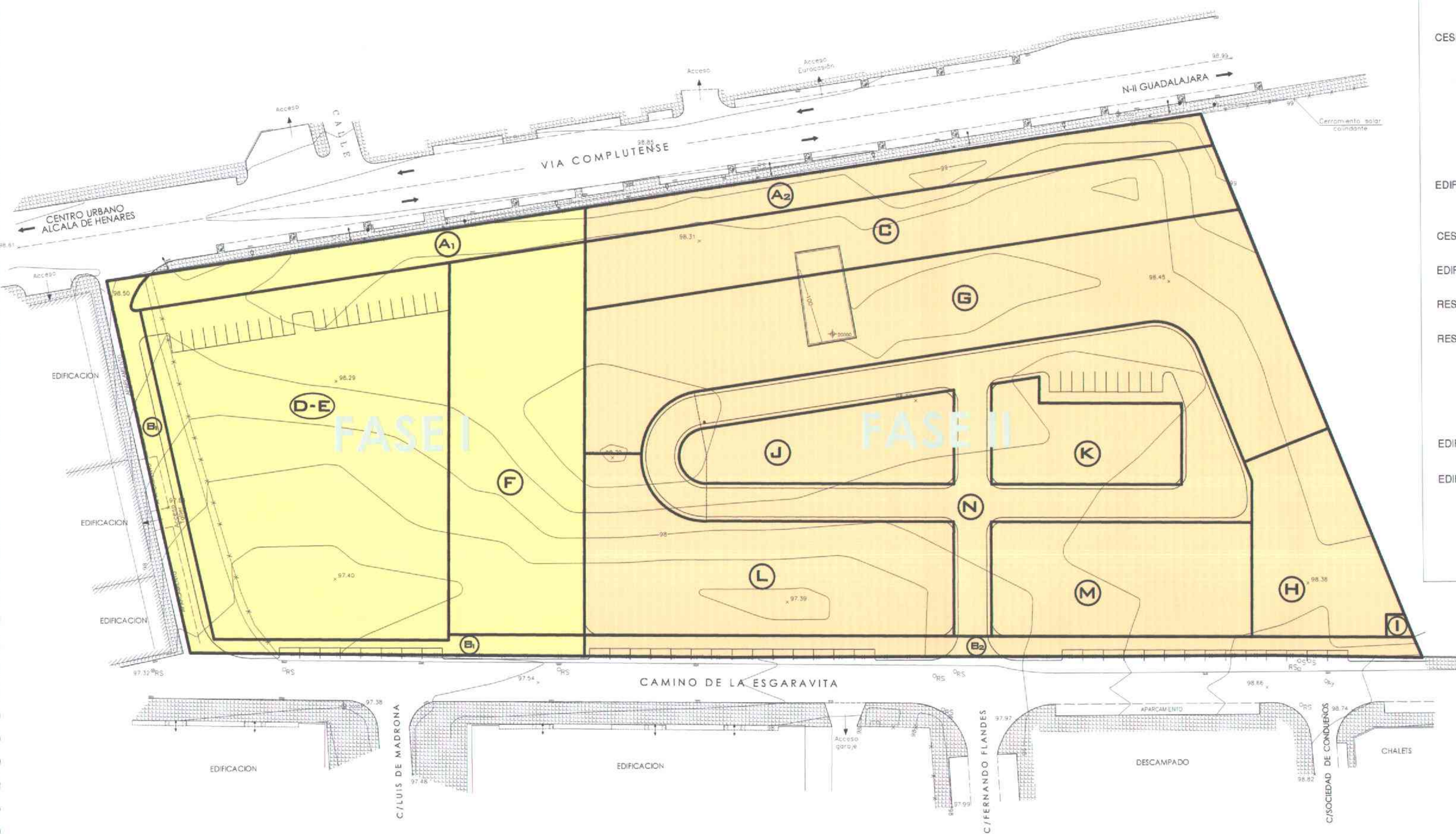
- Incremento del volumen de aguas residuales o su carga contaminante. Se prevé un volumen de 8 litros/segundo de aguas residuales. Su carga contaminante es nula, ya que el uso es residencial.

Con estas consideraciones se tramitará la necesidad de detalle para el estudio de incidencia ambiental para el suelo de la Fase 2 del PERI 13-C de Alcalá de Henares. Así se manifiesta para todos los efectos que se consideren oportunos.

Madrid, mayo de 2005.

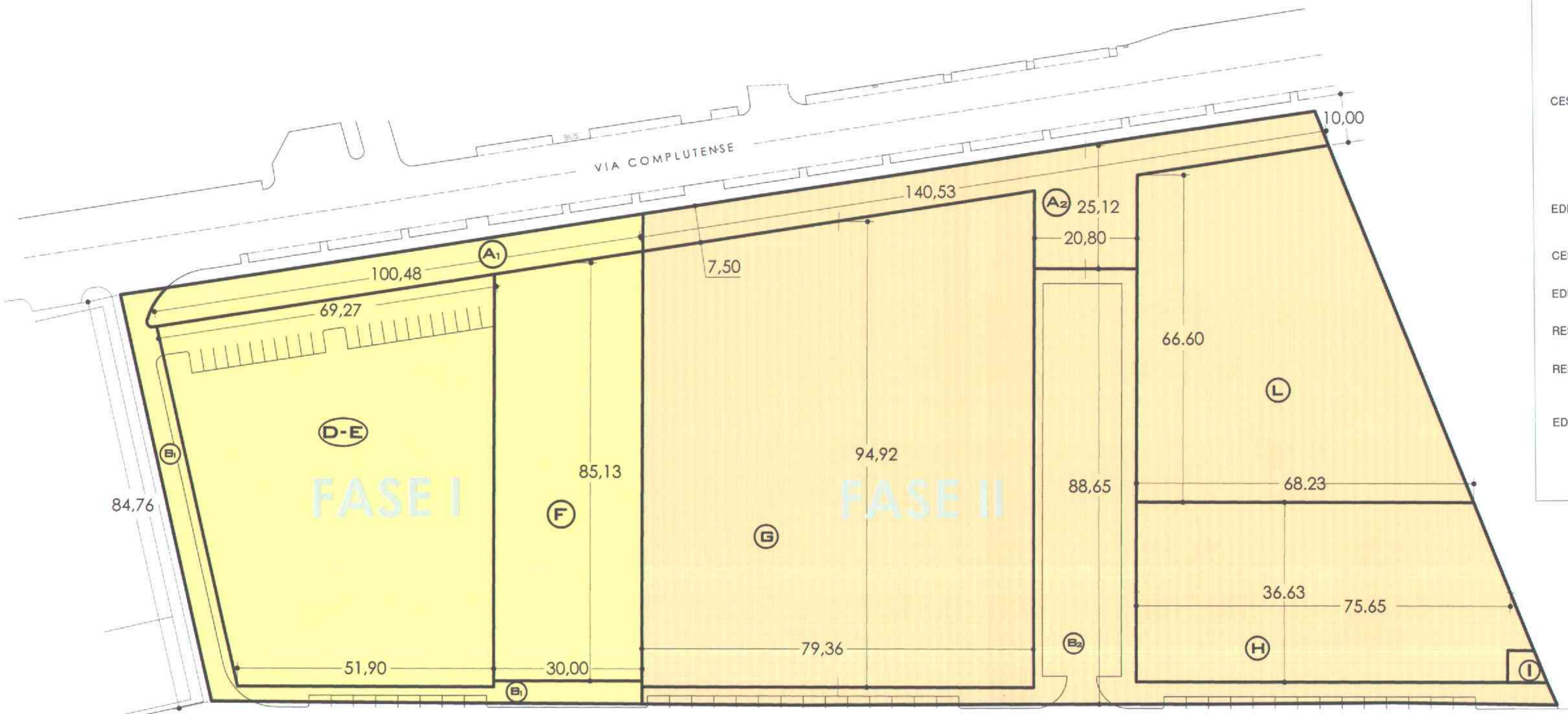
Firmado, Ester Higuera Garcia, colegiado COAM 8534.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ester Higuera Garcia', is written over a horizontal line. The signature is stylized and cursive.

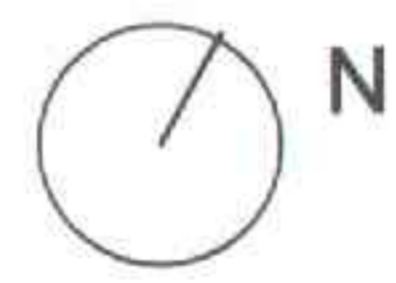
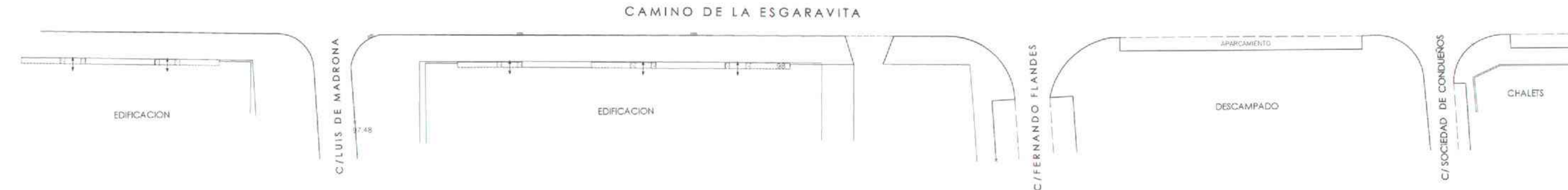


CESION	(A1)	ZONA LIBRE PUBLICA FASE 1	758,56
	(A2)	ZONA LIBRE PUBLICA FASE 2	1.042,37
			1.800,93
CESION	(B1)	VIALES Y APARCAMIENTO FASE 1	651,61
	(B2)	VIALES Y APARCAMIENTO FASE 2	457,15
			1.108,76
	(C)	ZONA LIBRE PRIVADA	2.172,00
EDIFICABLE	(D-E)	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	4.871,42
CESION	(F)	ZONA VERDE PUBLICA	2.565,00
EDIFICABLE	(G)	VIVIENDA UNIFAMILIAR	4.098,17
RESERVA	(H)	GUARDERIA	1.140,00
RESERVA	(I)	TRANSFORMADOR	25,00
	(J)	ZONA LIBRE PRIVADA	995,98
	(K)	ZONA LIBRE PRIVADA	816,60
EDIFICABLE	(L)	VIVIENDA UNIFAMILIAR	2.309,35
EDIFICABLE	(M)	VIVIENDA UNIFAMILIAR	1.462,50
	(N)	VIALES Y APARCAMIENTO PRIVADO	3.394,75
TOTAL SUPERFICIE			26.760,46

ORDENACIÓN APROBADA. E. 1/1000



CESION	A ₁	ZONA LIBRE PUBLICA FASE 1	758,56
	A ₂	ZONA LIBRE PUBLICA FASE 2	1.408,17
			2.166,73
CESION	B ₁	VIALES Y APARCAMIENTO FASE 1	651,61
	B ₂	VIALES Y APARCAMIENTO FASE 2	2.433,27
			3.084,88
EDIFICABLE	D-E	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	4.871,42
CESION	F	ZONA VERDE PUBLICA	2.565,00
EDIFICABLE	G	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	7.534,16
RESERVA	H	EQUIPAMIENTO	2.728,80
RESERVA	I	TRANSFORMADOR	43,42
EDIFICABLE	L	VIVIENDA MULTIFAMILIAR	3.766,05
		TOTAL SUPERFICIE	26.760,46



ORDENACIÓN PROPUESTA. E. 1/1000



MAPA TOPOGRÁFICO DE ESPAÑA 1:5.000

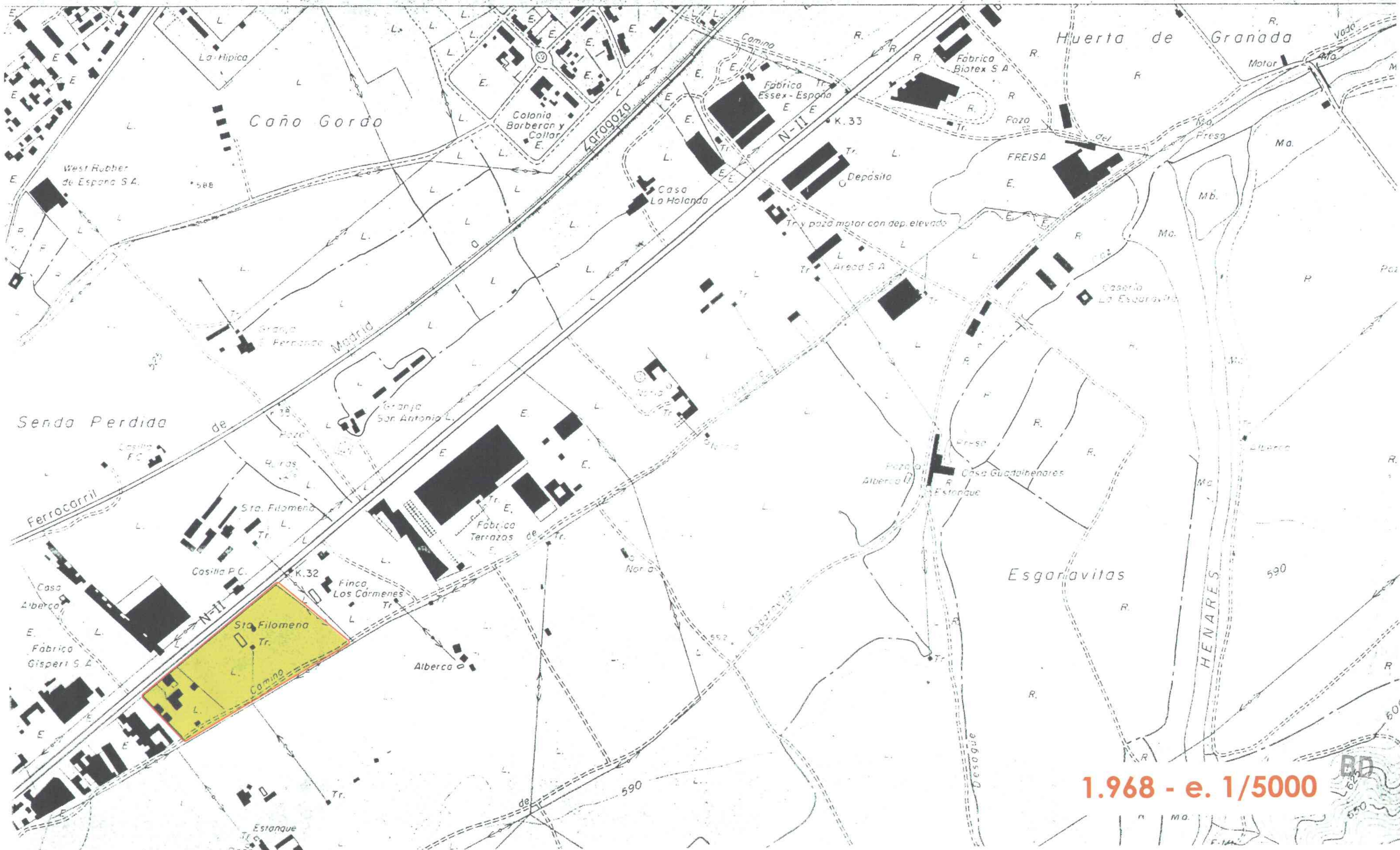
INSTITUTO GEOGRÁFICO Y CATASTRAL

58

A la Est. de Méco 5,3 Km.

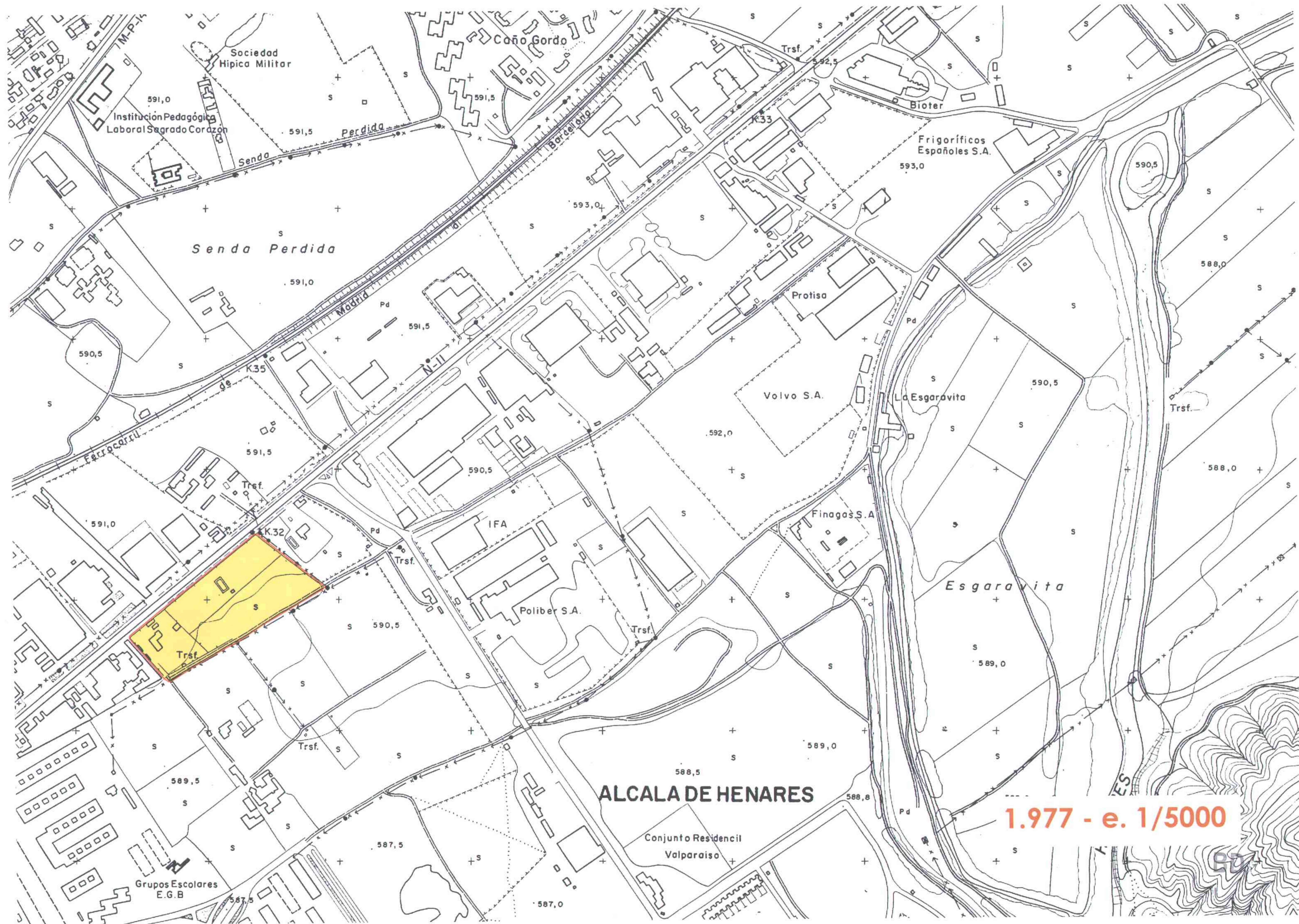
A Azuqueca de Henares 10

472



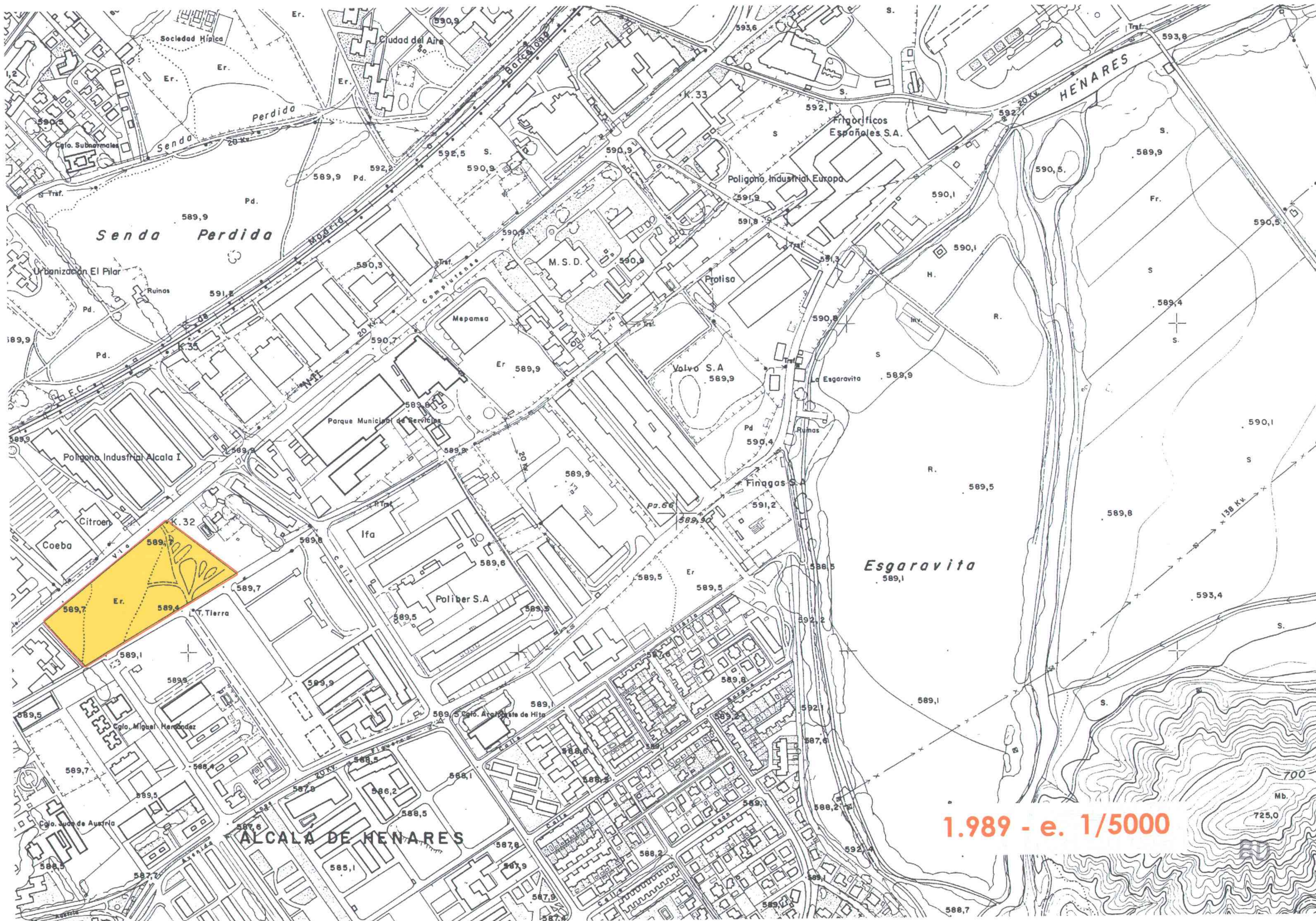
1.968 - e. 1/5000





ALCALA DE HENARES

1.977 - e. 1/5000

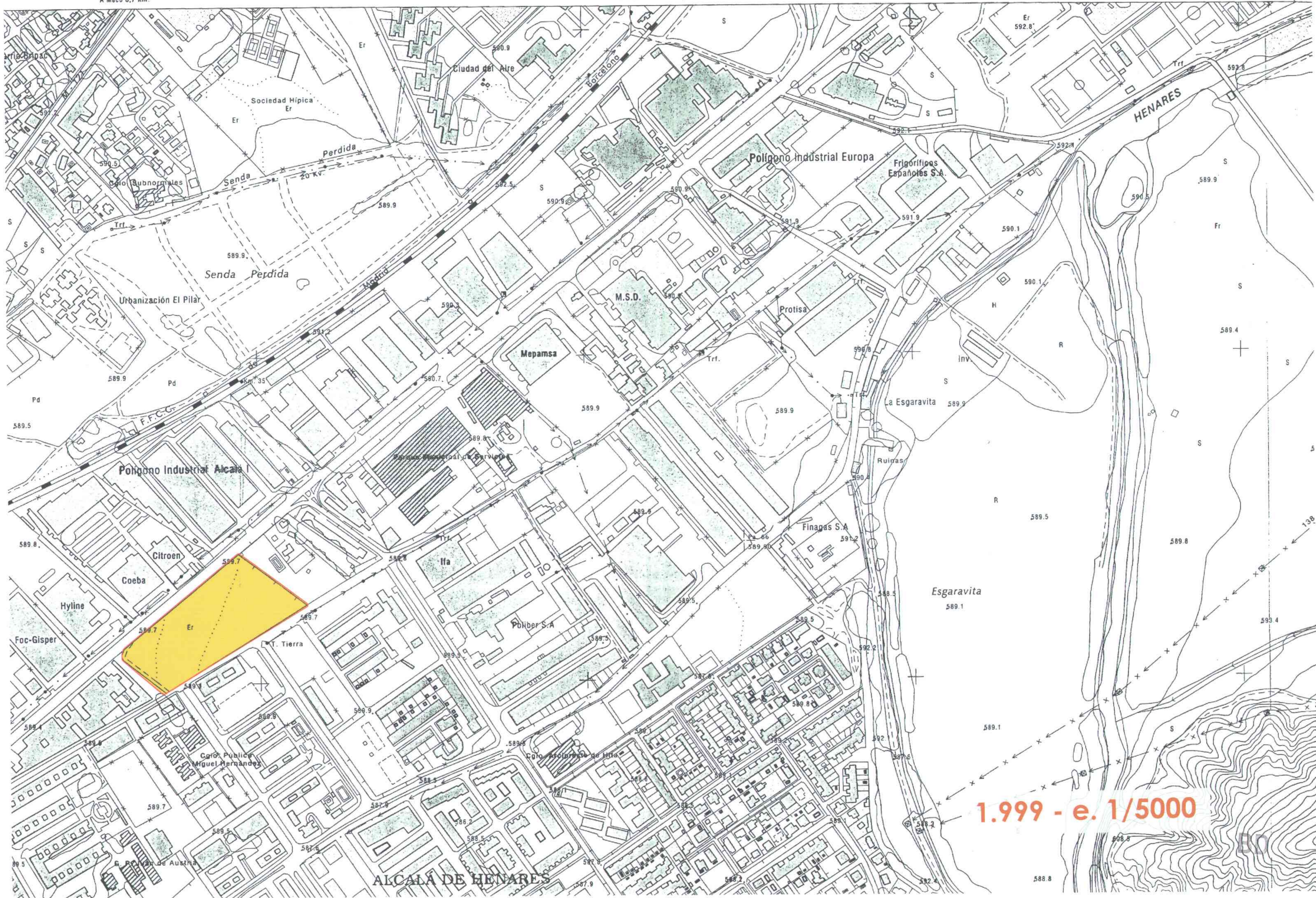


1.989 - e. 1/5000

A Meco 6,7 Km.

A la Estación de Azuqueca de Henares 10,2 Km.

A Azuqueca de Henares 9 Km.



1.999 - e. 1/5000

ALCALÁ DE HENARES