



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid



REGISTRO DE SALIDA  
Ref: 10/105831.4/06 Fecha: 14/09/2006 13:52

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

15 SET. 2006

N.º 36079  
ENTRADA



En contestación a su oficio referenciado de entrada en el Registro General, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con el N.º 10/383864.9/05, de fecha 7 de noviembre de 2005, por el que viene a interesar informe en relación a la **Modificación Puntual del PGOU en el ámbito denominado Polígono 42A Unidad de Ejecución n.º 27**, en el término municipal de Alcalá de Henares, debo significarle lo siguiente:

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1. Antecedentes administrativos

Con fecha 7 de noviembre de 2005 y n.º de Registro de entrada en esta Consejería n.º 10/383864.9/05 tiene entrada en esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio la **Modificación Puntual del PGOU en el ámbito denominado Polígono 42A Unidad de Ejecución n.º 27**, en el término municipal de Alcalá de Henares.

Con fecha 16 de diciembre de 2005 y n.º 10/002025.6/06 de registro de salida de esta Consejería se emite escrito solicitando al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, documentación complementaria para emitir el correspondiente informe a la **Modificación Puntual**.

Con fecha de 28 de abril de 2006 y n.º 10/050813.7/06 de registro de salida de esta Consejería se emite escrito reiterando al Ayuntamiento de Alcalá de Henares la documentación solicitada en el escrito de fecha de 16 de diciembre de 2005 y n.º 10/002025.6/06 de registro de salida.

Con fecha 25 de mayo de 2006 y registro de entrada en esta Consejería n.º 99/025792.9/06, el Ayuntamiento de Alcalá de Henares remite la documentación complementaria solicitada relativa a la **Modificación Puntual**.

Con fecha 31 de mayo de 2006 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.

Con fecha 3 de julio de 2006 y registro de entrada n.º 10/425859.9/06 se recibe el informe del Canal de Isabel II.

BD



**1.2. Alegaciones derivadas del periodo de Información Pública**

En el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de fecha 2 de agosto de 2005, 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, un escrito de alegaciones que ha sido informado por los Servicios Municipales proponiendo su desestimación. Estas alegaciones no afectan a las competencias de esta Dirección General.

**2 CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

Esta Modificación Puntual tiene como finalidad reordenar el suelo urbano industrial del Sector 42-A destinado a Deportivo Privado (U.ESP.41.1.), a los efectos de poder recuperar para uso industrial los sobrantes carentes de uso efectivo en la actualidad. De la superficie total destinada a Deportivo Privado, 82.248,20 m<sup>2</sup>, se mantendrán para este fin 22.838,24<sup>2</sup>. Los restantes 59.409,96 m<sup>2</sup> serán objeto de la Unidad de Ejecución nº 27.

La distribución de superficies del ámbito será la siguiente:

	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Uso privativo industrial	32.081,38
Uso del Ayuntamiento	3.564,60
<b>Total Industrial</b>	<b>35.645,98</b>
Red Local Zonas verdes	5.346,90
Red Local Equipamientos	5.346,90
<b>Total Red Local</b>	<b>10.693,80</b>

La Unidad de Ejecución constituye un área homogénea a la que se le asigna una edificabilidad de 0,6 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> acorde, según se señala en la documentación; con la intensidad edificatoria del entorno, siendo su uso característico el Industrial. Los usos compatibles se desarrollaran en las Ordenanzas del Plan Parcial.

La Unidad de Ejecución 27 se localiza en el Polígono 42-A, al noroeste del casco urbano, en las proximidades del paraje denominado Cerrillo de San Antonio. Esta Unidad de Ejecución presenta como límite al norte la carretera de acceso a la Base Aérea de Torrejón desde la Carretera M-100, al oeste y sur limita con la periferia de la Base Aérea y, por último, al este con los terrenos donde se localiza "Cointra".



El ámbito se encuentra ocupado por una zona de monte bajo, un campo completamente abandonado en la zona este, un campo con pistas de abastecimiento en la zona oeste y un arial en la parte sur.

La Unidad de Ejecución se encuentra a 970 m del margen izquierdo del río Torrelaguna y a 965 m del margen derecho del Arroyo Bañuelas, ambos tributarios del río Henares. Con respecto a la hidrogeología, la zona de estudio se encuentra dentro del Acuífero Detrítico Terciario.

Dentro de la Unidad de Ejecución no discurre ninguna vía pecuaria, sin embargo en el límite norte se encuentra la Vereda del Camino de Ajalvir, actualmente ocupada por la carretera de acceso a la Base Aérea de Torrejón.

Según el Estudio de Incidencia Ambiental, el valor arqueológico de la zona es catalogado como zona D por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares por su valor arqueológico.

A la vista de los antecedentes, con toda la documentación aportada y según los informes técnicos pertinentes, se emite el presente informe ambiental

### 3. INFORME DE ANÁLISIS AMBIENTAL

El presente informe de análisis ambiental se formula en base a lo descrito hasta aquí y su contenido es vinculante, de acuerdo con el 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.

#### 1.1. 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

Deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades que así establezca la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la legislación estatal en la materia, **BD** y así se hará constar en los documentos urbanísticos pertinentes, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones de la Ley 16/2002, de 1 de julio,



de Prevención y Control Integrados de la contaminación cuando correspondiera.

### 1.2. Ordenación pormenorizada

Los esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en la propuesta ajustarán sus límites a la topografía, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización.

### 1.3. Condiciones para las 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 de líneas aéreas existentes o delimitación de pasillos eléctricos.

### 1.4. Condiciones para las 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.

### 1.5. Cumplimiento del Decreto 78/1999, relativo a la protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid

En el Anexo II, "Estudio Acústico", del Estudio de Incidencia Ambiental de la Modificación Puntual, de fecha julio de 2.005, se plantean las siguientes medidas preventivas:

- Ubicación, orientación y distribución de los edificios evitando exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental
- Los edificios de nueva construcción proyectados en la UE-27 cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les compete.

Analizada la documentación presentada sin perjuicio de lo que establezca, en su caso, el órgano competente en relación con las infraestructuras aeroportuarias, de acuerdo 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 señalan las siguientes condiciones:

**BD**



1. Deberán llevarse a cabo las medidas preventivas propuestas u otras acústicas equivalentes. Dichas medidas deberán incorporarse a los documentos urbanísticos, de manera que su ejecución se adapte a las exigencias de la normativa urbanística del municipio.
2. Si posteriormente se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas del ámbito o que afectaran a las medidas correctoras propuestas, se adaptará 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.

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

Vista la documentación y el informe del Ente Gestor de las Infraestructuras, en relación con 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, la incorporación de los caudales de aguas residuales procedentes del ámbito al Sistema Integral de Saneamiento (SIS) deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. De acuerdo con lo informado por el Canal de Isabel II, el caudal medio de vertido de aguas estrictamente residuales de la actuación, será de 372,7 m<sup>3</sup>/día. El tratamiento se realizará en el sistema de EDARs Alcalá Oeste-Alcalá Este, que cuenta con capacidad suficiente para tal caudal.
2. De acuerdo con la recomendación del artículo 28.2 del Texto Único de Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo la red de saneamiento del sector debería ser preferentemente separativa de aguas residuales y pluviales. Sin embargo, en el Anejo IV, Estudio de Hidrología e Infraestructuras de Saneamiento, de mayo del 2.006, se recomienda el diseño de una red unitaria, que vierta sus aguas en el Colector paralelo a la carretera de Ajalvir para ser depuradas en la EDAR Alcalá Oeste.

En este sentido, esta Dirección General considera que la adopción de una red unitaria, dadas sus desventajas ambientales, debe contar en las fases posteriores de desarrollo con una justificación detallada en base a criterios técnicos y económicos. Se sugiere, abundando en todo ello, el estudio de la viabilidad del vertido de pluviales al Arroyo Bañuelas, 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, **BD**



conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley  
Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Por otro lado, en fases posteriores de desarrollo se deberá incluir un estudio  
Económico Financiero donde se refleje los costes de las infraestructuras de  
saneamiento propias del sector y en su caso, aquellos derivados de la  
ampliación, mejora o nueva ejecución de la red general a la que deberá  
conectarse.

Independientemente de la solución de red de saneamiento adoptada, se  
dispondrá de red separativa en el interior del ámbito. Por tanto, las nuevas  
edificaciones deberán disponer de doble acometida de saneamiento, una para  
aguas residuales y otra para aguas pluviales, evitando que éstas últimas se  
incorporen a la red de aguas negras interior al ámbito.

3. Los cálculos de los caudales de aguas residuales que se pretenden incorporar a la red integral de saneamiento deberán ajustarse en el planeamiento de desarrollo a la distribución e intensidad de usos contemplada en esta Modificación Puntual. El caudal medio diario 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 patrimonial 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. Para ello se deberá comprobar la capacidad de los aliviaderos existentes, aguas abajo de los puntos de conexión, en la red de saneamiento principal a la que se conecte la red interior del ámbito.
4. Los vertidos industriales que se incorporen a la red de saneamiento deberán cumplir con lo establecido a la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre Vertidos líquidos al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid y su normativa de desarrollo.
5. Los promotores de las actuaciones urbanísticas 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.
6. La red de saneamiento del Sector conectará con la red municipal. El Ayuntamiento deberá, por tanto, autorizar la conexión y pronunciarse sobre la idoneidad de la red municipal para asumir los nuevos vertidos, tanto en lo relativo a su capacidad, como en lo referente a todos los aspectos técnicos pertinentes como diámetros, puntos de conexión etc.

BD



7. El Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de saneamiento, de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas, según se ha planificado.

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

#### 1.7. Recursos hídricos subterráneos e hidrogeología

La zona de estudio se encuentra sobre el acuífero del Terciario Detrítico, en unos terrenos de gran infiltración, según señala el Estudio de Incidencia Ambiental. 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.

#### 1.8. Caracterización de la calidad de suelos y de las aguas subterráneas.

De acuerdo con el estudio histórico realizado en base a las fotografías aéreas de los años 1.956, 1.999 y 2.001 se detecta:

- En la primera foto el ámbito se encuentra ocupado por instalaciones cuyo uso no puede determinarse a partir del análisis visual, si bien se aprecia lo que parece ser una piscina, posiblemente de tipo recreativo o de carácter agrícola. En las imágenes posteriores el ámbito se encuentra ocupado por una zona de monte bajo, un depósito de agua, un campo de fútbol abandonado, un campo con pistas de atletismo y un erial en la zona sur.

Por tanto, del estudio aportado no se deduce la existencia de zonas potencialmente conflictivas.

En consecuencia, dado que se propone el cambio de uso deportivo a uso industrial las fichas del planeamiento de desarrollo deberán incluir, de acuerdo con los criterios de esta Dirección General, un Anexo con un estudio de caracterización analítica del suelo, a informar por esta Dirección General, con, al menos, la siguiente información:

- Definición y justificación de la estrategia de muestreo. La justificación se realizará en base a la información obtenida en el Estudio de Incidencia Ambiental de la Modificación Puntual, así como a la relativa a los nuevos usos propuestos. En lo referente a éstos últimos, se distinguirán las zonas que albergarán en

BD



superficie elementos potencialmente contaminantes, donde el muestreo deberá ir enfocado a las áreas más superficiales y en su caso a las aguas subterráneas zonas con depósitos enterrados, donde el muestreo se orientará hacia los pozos localizados por debajo de los futuros tanques; y zonas en las que tras el análisis previo de información e inspección ocular no se determinen indicios de contaminación, en las que se realizará una toma de muestras superficiales. En todo caso, se reflejará sobre cartografía a escala adecuada la ubicación de los puntos en los que se realice la toma de muestras.



- Descripción del procedimiento de muestreo, justificación del programa analítico empleado, y resultados de las analíticas de laboratorio. Para la recogida de las muestras y la ejecución de los análisis se seguirán protocolos de aceptación generalizada o basados en normas nacionales o internacionales en vigor. El programa analítico se justificará en base a las características de las potenciales afecciones que pudieran liberarse como consecuencia de los nuevos usos propuestos.
- Interpretación de los resultados y elaboración del informe. Los resultados analíticos de las muestras de suelos se compararán con los niveles de referencia establecidos en los anexos del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero (BOE del 13/01/2005); en el caso de parámetros para los que la citada norma no establezca niveles de referencia se utilizarán otras normativas de análoga eficacia tanto nacionales e internacionales, justificando la elección. Los resultados de las analíticas que se realicen a las muestras de agua subterránea que pudieran recogerse se compararán con la legislación propia de aguas o, en su caso, y con carácter transitorio en tanto no se definan los objetivos de calidad previstos en la Directiva 2000/60, con otros niveles de uso generalizado, justificándose la elección.

La finalidad de dichos muestreos será establecer el blanco ambiental de la situación preoperacional y, por tanto, base de comparación y referencia en el caso de detectarse con posterioridad episodios de contaminación o de realizarse nuevos estudios o auditorías ambientales sobre la calidad del suelo.

En el caso de demostrarse la presencia de contaminación, se realizará una posterior investigación detallada que defina con precisión en alcance de la afección, así como las recomendaciones de actuaciones necesarias junto con una estimación de su coste.

#### 1.9. Vigilancia Ambiental

BD



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

## Comunidad de Madrid

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.

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



Madrid, 14 de septiembre de 2006

LA DIRECTORA GENERAL DE  
CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL  
P.O. 2647/06 EL SUBDIRECTOR GENERAL  
DE RESIDUOS

Fdo.: Enrique Rodríguez Sánchez

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES  
Plaza de Cervantes 1 28801 MADRID

BD