



Dirección General de Evaluación Ambiental

13/ 137
PCEA 10-UB2-00131.1/2013
Antecedentes 12/008
PCEA 10-UB2-00010.5/2012

EXPEDIENTE : Nº de registro 10/211000.9/13, de 18 de octubre de 2013.
ASUNTO : Texto Refundido de la Modificación Puntual del PGOU de Las Rozas de Madrid, en el ámbito de los sistemas generales y las parcelas 2 y 7 del "Parque Empresarial" y de la UE VII-1 "Kodak" y de su ordenación pormenorizada.
PROMOTOR : Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid

INFORME :

El Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid ha remitido oficio por el que, adjuntando un ejemplar impreso del Texto Refundido de la Modificación Puntual del PGOU de Las Rozas de Madrid, en el ámbito de los sistemas generales y las parcelas 2 y 7 del "Parque Empresarial" y de la UE VII-1 "Kodak" y de su ordenación pormenorizada, aprobado inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el 25 de septiembre de 2013, solicita la emisión del preceptivo informe de análisis ambiental.

Examinada la documentación integrante del expediente, debe informarse a los efectos del artículo 21 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, cuanto se expone a continuación:

1. ANTECEDENTES

1.1 Expedientes anteriores vinculados

Con número 10/136517.9/13, y fecha de registro de entrada en el Registro General de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 31 de enero de 2012, el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid remitió oficio por el que venía a interesar informe en relación con la Modificación del PGOU de Las Rozas de Madrid en el ámbito de los sistemas generales y las parcelas 2 y 7 del "Parque Empresarial" y de la UE VII-1 "Kodak", y documento de ordenación pormenorizada, en grado Plan Parcial.

Con número 10/136517.9/13, y fecha de registro de salida 2 de julio de 2013, la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió Informe en relación con la propuesta urbanística. En dicho informe se señalaba la necesidad de reducir la ocupación y concentrar la edificabilidad en las zonas menos arboladas contiguas a áreas ya edificadas, para cumplir los requerimientos de la Dirección General del Medio Ambiente, de la Dirección General de Patrimonio Histórico y de la Confederación Hidrográfica del Tajo, así como de tener en cuenta los datos del estudio de incidencia ambiental, los antecedentes administrativos las alegaciones presentadas y el resto de extremos señalados en el propio informe.



Comunidad de Madrid

1.2 Otros antecedentes relacionados

En los últimos años se han formulado diversas iniciativas de planeamiento sobre la totalidad o parte de los terrenos que constituyen el ámbito de la presente modificación y que han sido objeto de informe por parte de esta Dirección General.

Con fecha 16 de diciembre de 1997 se aprobó provisionalmente, por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, una Modificación Puntual en el ámbito de la Unidad de Ejecución VII-1 "Kodak", finalmente desestimada. Respecto a la misma consta en los archivos informe de fecha de firma 15 de abril de 1998 de la Dirección General de Educación y Prevención Ambiental (nº de referencia de registro de salida 10/053372.2/98 de 4 de mayo de 1998).

Desde el año 2004 se vienen produciendo trabajos de revisión del planeamiento general del municipio. El 25 de agosto de 2004 se publicó en el BOCM el anuncio de exposición pública del Avance de la Revisión del Plan General. Respecto a la documentación de exposición pública del Avance la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental emitió, con fecha 16 de marzo de 2005, el informe previo de análisis ambiental (nº de ref. 10/062665.1/05 de 28 de marzo de 2005).

El 27 de febrero de 2006 se aprobó inicialmente la Revisión del Plan General y se acordó someterla a información pública. Con fecha de entrada 15 de noviembre de 2007 el Ayuntamiento remitió el documento de aprobación provisional del nuevo Plan General, que fue objeto del informe definitivo de análisis ambiental formulado por la Dirección General de Evaluación Ambiental con fecha 10 de julio de 2008 (nº de ref. 10/075958.4/08 de 10 de julio de 2008).

1.3 Participación de las Administraciones públicas afectadas y del público interesado. Consultas previas.

Con fecha 30 de octubre de 2013, considerando los artículos 3 y 4 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, se realizan consultas previas por espacio de treinta días para que formulen las sugerencias que estimen oportunas a los siguientes órganos y público interesado:

- Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
- Servicio de Informes Técnicos Medioambientales. Dirección General del Medio Ambiente. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
- Área de Planificación y Gestión de Residuos. Dirección General de Evaluación Ambiental. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
- Área de Vías Pecuarias. Dirección General del Medio Ambiente. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
- Dirección General de Patrimonio Histórico. Consejería de Empleo, Turismo y Cultura.
- Servicio de Sanidad Ambiental. Consejería de Sanidad.
- Consorcio Regional de Transportes
- Confederación Hidrográfica del Tajo. Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid. Ministerio de Fomento
- Ecologistas en Acción
- Asociación para la Recuperación del Bosque Autóctono (ARBA)



Comunidad de Madrid

Como resultado de las citadas consultas se reciben los siguientes escritos, de los que se adjunta copia:

Con fecha de entrada en esta Dirección General de Evaluación Ambiental de 17 de diciembre de 2013, se recibe el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, con una serie de prescripciones generales para la protección del dominio público hidráulico, del sistema hidrológico e hidrogeológico, tales como la necesidad de delimitar, para las nuevas urbanizaciones que se desarrollen en zona de policía de cauces, la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y zona de policía para los cauces afectados, recogiendo las referencias del estado actual y del proyectado. Igualmente hace mención a la necesidad de analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias de periodo de retorno de 500 años.

Con fecha de entrada de 15 de noviembre de 2013, el Área de Planificación y Gestión de Residuos remite informe en el que pone de manifiesto las conclusiones favorables y recomendaciones contenidas en el estudio de caracterización analítica de la calidad de los suelos realizado para la fracción 3 del ámbito que se incluye entre la documentación aportada. Por otro lado indica el texto a incluir en el documento normativo.

Con fecha de entrada en esta Dirección General de Evaluación Ambiental de 30 de diciembre de 2013, se recibe el informe del Canal de Isabel II Gestión, en su condición de ente gestor de las infraestructuras hidráulicas que darán servicio al ámbito.

En fecha 12 de diciembre de 2013, se recibe el informe de la Dirección General del Medio Ambiente, que plantea diversas condiciones en el ámbito de sus competencias.

En fecha 13 de diciembre de 2013, se recibe escrito de sugerencias del Servicio de Sanidad Ambiental de la Dirección General de Ordenación e Inspección. En el mismo se realizan una serie de indicaciones sobre sanidad ambiental relativas al suministro de agua potable, la climatización de edificios, el riego de zonas verdes públicas, los criterios técnico-sanitarios para piscinas y el programa de vigilancia ambiental.

1.4 Alegaciones derivadas del periodo de información pública.

En sesión de pleno de 25 de septiembre de 2013, el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid acuerda la aprobación del Texto Refundido de la Modificación Puntual del PGOU de Las Rozas de Madrid, en el ámbito de los sistemas generales y las parcelas 2 y 7 del "Parque Empresarial" y de la UE VII-1 "Kodak" y de su ordenación pormenorizada. La publicación del acuerdo de pleno en el BOCM número 262 del día 4 de noviembre de 2013, inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Con fecha 23 de diciembre de 2013 se recibe certificado de la Secretaria General del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, acreditativo de la realización de la exposición pública. Se aporta, asimismo, copia de siete escritos de alegaciones, que a continuación se resumen:

- Ecologistas en Acción y Izquierda Unida de Las Rozas presentan alegaciones con el mismo contenido. Señalan que la nueva propuesta municipal, a diferencia de las versiones anteriores, respeta las zonas cartografiadas como hábitats de interés comunitario y montes preservados, aunque pretende urbanizar dos parcelas de encinar cuyos árboles están protegidos por la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid. No obstante, consideran que la modificación puntual, vista la ficha de ordenación y los



Comunidad de Madrid

planos de ordenación pormenorizada, no protege suficientemente los piruétanos de la fracción 2 y proponen tres alternativas para lograrlo (resumidamente: calificación completa de la fracción 2 como zona verde, calificación parcial de la zona ocupada por los piruétanos como zona verde o remisión a estudio de detalle para concretar la conservación de los rodales de piruétanos). Se resaltan los valores patrimoniales de las antiguas oficinas de Kodak y sus jardines, solicitando su protección y conservación. Entienden los alegantes que la modificación propuesta produce, debido al incremento de edificabilidad, una disminución de la ratio de redes locales y generales (consideradas conjuntamente) en el Área Homogénea respecto al nivel actual, por lo que se contravendría el artículo 67.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Se considera que la calificación de los terrenos cedidos a la RFEF (fracción 1) con la ordenanza 6D Equipamiento deportivo privado es menos acorde con las actividades que en ellos se desarrollan que la de terciario, que se había propuesto en anteriores versiones de la modificación puntual. Se concluye que el objetivo del cumplimiento de las sentencias sobre la Ciudad del Fútbol no justifica el incremento de edificabilidad, especialmente en la fracción 3.

- Levitt-Bosch Aymerich, propietaria de la práctica totalidad de los terrenos de la fracción 3, solicita en su alegación que, sin perjuicio de la legislación aplicable, en particular la de protección del arbolado urbano, se establezca en la modificación puntual la exención de cualquier tipo de cargas para el propietario del suelo debidas a tal situación. Igualmente solicita que la MP señale expresamente que la zona reservada a espacios libres locales se mantenga estrictamente en sus condiciones naturales, sin obras que alteren su carácter.
- La alegación de Antonio Verde Herrero se centra en destacar la relevancia y valores del Canal del Guadarrama, entendiéndose que la presente actuación urbanística lo "fagocita" haciendo desaparecer su relevancia y significación.
- Begoña Baquero incide en la necesaria protección del arbolado urbano y el valor de conservación de las masas de encinar, destacando también las molestias en forma de ruido, polvo y contaminantes que conllevaría para los vecinos el desarrollo del área.
- El Grupo Municipal Socialista estima que el encinar afectado está protegido por la Directiva Hábitats y por la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid, al estar cartografiado como monte preservado, por lo que debe ser calificado como Suelo No Urbanizable Protegido. Consideran que la modificación aumentará el tráfico en la zona y con ello la contaminación, circunstancia no contemplada en el estudio de incidencia ambiental. Se cuestiona la necesidad de construcción de viviendas, habida cuenta de la existencia de 6.000 vacías en el municipio, así como de suelo residencial sin desarrollar.
- UPyD en el Ayuntamiento de las Rozas menciona que el Ayuntamiento ha empezado a tramitar un concurso de concesión demanial en ejecución de un auto judicial de junio de 2013 por lo que podría quedar en entredicho la necesidad de la modificación puntual tal y como está planteada. Se aprecia que la necesidad de viviendas no justifica este desarrollo al haber suelo municipal sin desarrollar para lograrlas. Se estima que la calificación como terciario de la fracción 1 sería más acorde con lo construido actualmente en la parcela. Se considera que la riqueza de la zona cartografiada como monte preservado en la fracción 3 puede requerir de una protección más alta de la que le otorga la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano.

Teniendo en cuenta las alegaciones presentadas y las competencias de esta Dirección General de Evaluación Ambiental debe indicarse lo siguiente:



Comunidad de Madrid

- Se señala explícitamente en este informe que debe asegurarse en el desarrollo la conservación de los piruétanos existentes en la fracción 2 e incluirse las correspondientes medidas en la normativa.
- En lo referente a las masas arboladas existentes, debe señalarse que la alternativa propuesta por el Ayuntamiento supone una diferencia sustancial con respecto a la originalmente planteada, con una significativa reducción de la superficie a urbanizar en las zonas con mayor densidad arbórea. Debe también citarse el hecho de que todo el ámbito afectado por la propuesta, incluidas las zonas arboladas, es, legalmente, suelo urbano y que la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano contiene exigencias muy estrictas para el tratamiento de los pies arbóreos existentes.
- Con relación a la imputación de los costes de las medidas protección del arbolado urbano, se estará a lo que determine el órgano urbanístico competente, debiendo en cualquier caso asegurarse que tales medidas se aplican efectivamente.
- Las condiciones naturales de los espacios libres/zonas verdes, sin obras que alteren su carácter, deberán mantenerse en todos aquellos ámbitos que, de conformidad con los informes de la Dirección General del Medio Ambiente o el estudio de incidencia ambiental, reúnan condiciones que aconsejen su conservación en su estado actual, ello sin perjuicio de las competencias municipales en suelo urbano.
- En cuanto a las eventuales molestias para los vecinos derivadas del desarrollo del área, se señalan diversas condiciones en el estudio de incidencia ambiental que deberán aplicarse en la fase de obras, sin perjuicio del preceptivo control municipal.
- En lo relativo a las alegaciones sobre los valores patrimoniales del Canal de Guadarrama de las antiguas oficinas de Kodak y sus jardines, se estará a lo que determine la Dirección General de Patrimonio Histórico, si bien cabe señalar que el Canal se ha incluido en zona verde en la propuesta que se informa.
- En lo relativo a las condiciones, justificaciones y repercusiones estrictamente urbanísticas de la propuesta se estará a lo que determine el órgano urbanístico competente.

2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Conforme se indica en la documentación aportada, el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid acordó, en su Pleno del 4 de junio de 1998, aprobar un convenio celebrado entre el propio Ayuntamiento y la Real Federación Española de Fútbol (RFEF) para la cesión gratuita de varias parcelas a la Federación, destinadas a albergar las instalaciones de la Ciudad Deportiva del Fútbol. El acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid de 7 de julio de 1998, en ejecución del acuerdo anterior, aprobó inicialmente la cesión de terrenos y la sometió al trámite de información pública. La sentencia de 6 de abril de 2005 de la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid estimó el recurso contencioso-administrativo (nº 5025/1998) interpuesto contra el acuerdo de 4 de junio de 1998 y declaró su nulidad, así como la inadmisibilidad del acuerdo de 7 de julio de 1998. La RFEF y el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid recurrieron en casación contra dicha sentencia (recurso de casación nº 11423/2004). El Auto, de fecha 9 de marzo de 2006, de la Sección 1ª de la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Supremo declara la inadmisión del recurso de casación y la firmeza de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid.



Comunidad de Madrid

El instrumento de planeamiento a través del cual se realizó la implantación de las instalaciones de la Ciudad del Fútbol de la RFEF fue el Estudio de Detalle correspondiente a las subparcelas 1-3, 1-4 y 1-5 del P.R. VII – Parque Empresarial del PGOU de Las Rozas, aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 26 de julio de 1999. Contra dicho Acuerdo se interpuso recurso contencioso-administrativo (nº 1484/1999). La Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 6 de abril de 2005 estimó el recurso, declarando nulo el Acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle. La RFEF y el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid interpusieron recursos de casación contra dicha sentencia (recurso de casación nº 4807/2005). La Sentencia de 22 de febrero de 2010 de la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Supremo declara no haber lugar al recurso de casación.

Los terrenos cedidos a la RFEF eran suelos integrantes de los sistemas generales según el planeamiento en vigor. Las sentencias estiman que dichos terrenos tienen naturaleza demanial y no patrimonial y que la RFEF no puede ser titular de bienes de dominio público, por no estar su actividad orientada al uso o servicio público. Al estar dichos terrenos afectos al uso y disfrute público habría sido necesario seguir un procedimiento de desafectación que modificase las prescripciones del PGOU sobre los mismos.

Con la presente Modificación Puntual el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid pretende adecuar el Plan General de forma que permita llevar en el orden urbanístico un suelo demanial, de dominio y uso público, adscrito actualmente a los sistemas generales, a la situación de suelo patrimonial municipal, compensando la superficie de los sistemas generales. De esta forma pretende dar cumplimiento a las sentencias que han recaído sobre el planeamiento del ámbito. Junto con los terrenos afectados por la sentencia se han incluido los que el Ayuntamiento considera mínimos necesarios para sustanciar las necesidades que dimanen de esa adecuación a la legalidad urbanística y, por otro lado, completar la ordenación de la ciudad con el remate de esos espacios que se incorporan a la modificación, que corresponden a dos parcelas del Parque Empresarial y a la Unidad de Ejecución UE VII-1 "Kodak".

De acuerdo con los antecedentes citados anteriormente, se presentó inicialmente, en fecha 31 de enero de 2012, una propuesta de Modificación Puntual en el mismo ámbito que fue objeto de informe esta Dirección General de Evaluación Ambiental en fecha 2 de julio de 2013. En este informe, como se ha citado, se señalaba la necesidad de reducir la ocupación y concentrar la edificabilidad en las zonas menos arboladas contiguas a áreas ya edificadas, así como de tener en cuenta los datos del estudio de incidencia ambiental, los antecedentes administrativos las alegaciones presentadas y el resto de extremos señalados en el propio informe.

Conforme se indica en la propuesta de Modificación Puntual ahora recibida, de los distintos informes y alegaciones recibidos se dedujo la necesidad de *"una reconsideración en orden a ocupar el estrictamente necesario para conseguir los objetivos marcados, liberando y protegiendo el suelo de mayor valor natural, y ello sin detrimento de la solución urbana que se planifique"*. Se plantea, por tanto, una nueva propuesta, que a continuación se resume.

Documentación aportada

Con número 10/211000.9/13 y fecha de registro de entrada en esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 18 de octubre de 2013, el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid remite una copia impresa, sellada y diligenciada, y cinco copias en formato digital (CD) del documento del Texto Refundido de Modificación Puntual y Ordenación Pormenorizada a efectos de emisión del



Comunidad de Madrid

Informe de Análisis Ambiental. La documentación se aporta en dos cajas, una correspondiente a la Modificación Puntual y otra para la Ordenación Pormenorizada, conteniendo:

Modificación puntual:

- Modificación Puntual del Plan General de Las Rozas de Madrid en el ámbito de los sistemas generales y las parcelas nº 2 y 7 del "Parque Empresarial" y el ámbito "Kodak" (Septiembre 2013) (documento urbanístico).
- Anexo 1 Estudio de incidencia ambiental. Contiene, a su vez, cuatro anexos:
 - Estudio de contaminación atmosférica
 - Estudio de contaminación electromagnética
 - Estudio sobre la generación y la gestión de residuos urbanos
 - Estudio de la calidad de los suelos
- Anexo 2 Estudio de incidencia ambiental por ruidos
- Anexo 3 Estudio de calidad hídrica y protección hidrológica
- Anexo 4 Estudio de tráfico y movilidad
- Anexo 5 Proyecto de actuaciones arqueológicas
- Anexo 6 Informe de alegaciones
- Anexo 7 Escritos de administraciones en periodo de audiencia
- Planos: 3 planos de información, 8 planos de ordenación, planos vigentes y modificados del PGOU(2.4 y 2.5 Estructura orgánica del territorio, 3.4 y 3.5 calificación y regulación del suelo, 5.14, 5.16 y 5.17 Ordenación del suelo urbano alineaciones y rasantes.

Ordenación Pormenorizada:

- Documento de Ordenación Pormenorizada, en grado de Plan Parcial, correspondiente al ámbito de la modificación del PGOU del municipio de Las Rozas de Madrid en el ámbito de los sistemas generales y las parcelas 2 y 7 del "Parque Empresarial" y el ámbito "Kodak" (documento urbanístico)
- Anexo 1: Estudio de Incidencia Ambiental. Contiene, a su vez, cinco anexos:
 - Estudio de caracterización analítica
 - Estudio de contaminación electromagnética
 - Estudio sobre la generación y la gestión de residuos urbanos
 - Estudio de contaminación electromagnética
 - Estudio de contaminación atmosférica
- Anexo 2 Estudio de impacto ambiental por ruidos
- Anexo 3 Estudio de calidad hídrica y de protección hidrológica
- Planos: 9 planos de información y 18 planos de ordenación

Descripción de ámbito. Planeamiento vigente.

El ámbito delimitado está compuesto por tres superficies discontinuas de suelo urbano que la documentación enviada por el ayuntamiento denomina como fracciones. La fracción 1 está formada por los terrenos ocupados por las instalaciones de la RFEF. Tiene una superficie de 114.893,45 m²s y se corresponde con las parcelas 1.3, 1.5 y parte de la parcela 1.4 del área de planeamiento remitido PR-VII "Parque Empresarial".

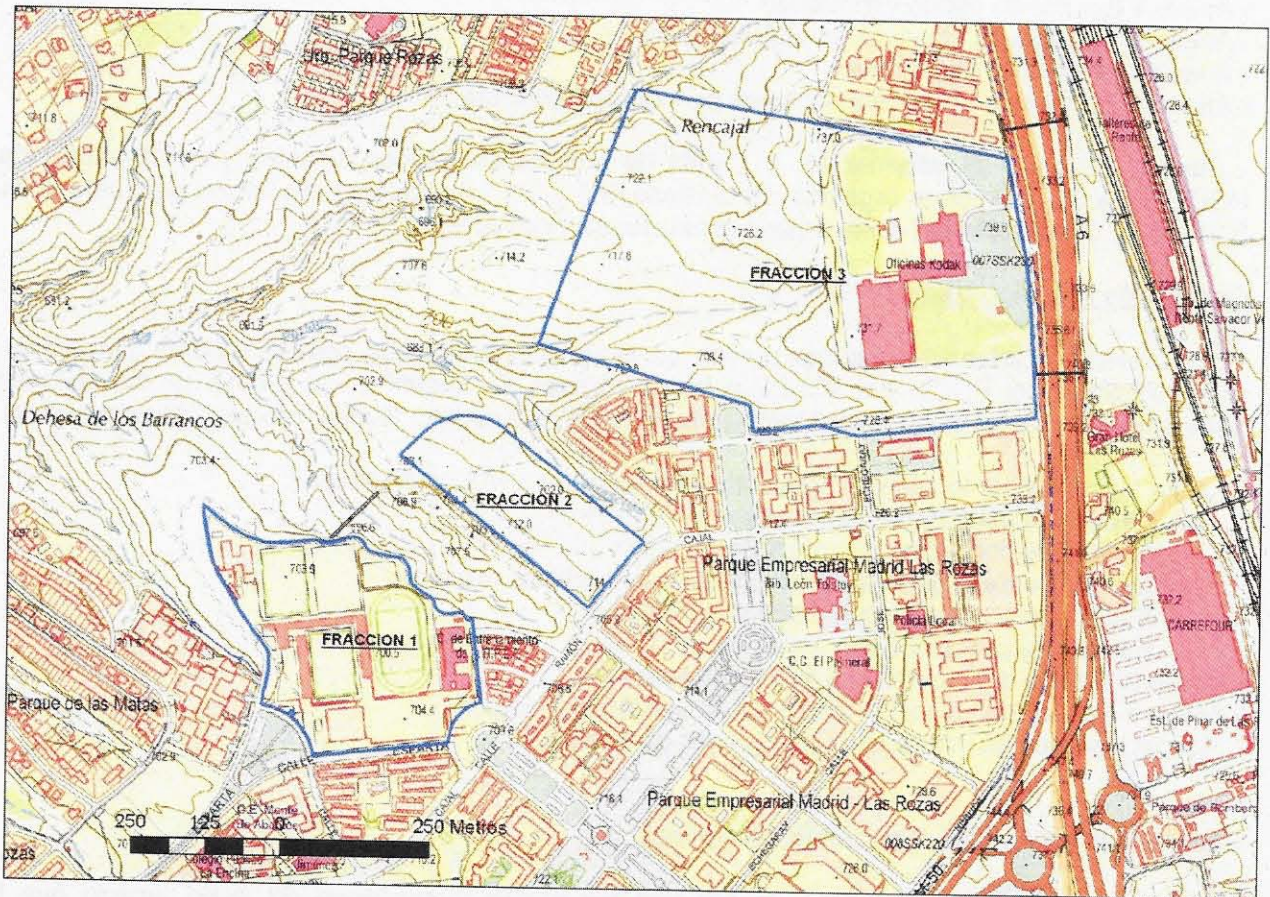


La fracción 2 está formada por la parcela 2 del área de planeamiento remitido PR-VII "Parque Empresarial", y tiene una superficie de 56.217,78 m²s.

La fracción 3 está formada por la unidad de ejecución UE VII-1 "Kodak", a la que se ha añadido una pequeña parcela del área de planeamiento remitido PR-VII "Parque Empresarial", concretamente la parcela 7. La superficie total de la fracción 3 es de 360.674,37 m²s. En consecuencia, la superficie total del ámbito de la Modificación Puntual es de 531.785,60 m²s.

El área de planeamiento remitido PR-VII "Parque Empresarial", se categoriza en el planeamiento vigente, como suelo urbano consolidado. La fracción que se corresponde con las instalaciones de Kodak, que urbanísticamente se denomina UE-VII.1 "Kodak", se categoriza como suelo urbano no consolidado.

Las tres fracciones se sitúan en la zona central del término municipal, al norte de la confluencia de la M-50 con la autovía A-6, lindando con esta carretera la fracción 3. Se extiende entre las altitudes de 739 m al este de la fracción 3 y los 695 m del norte de las fracciones 1 y 2.



Estos terrenos se corresponden con la cabecera del arroyo del Lazarejo, que desemboca en el Guadarrama unos 3,5 km al oeste, en el límite del término municipal. El ámbito de la modificación está surcado por arroyos como el de los Perales o el de la Carrascosa que discurren relativamente encajados hacia el oeste y confluyen hasta formar el arroyo del Lazarejo. La nomenclatura de los cauces que afectan al ámbito es variable entre las diversas fuentes de información (estudio de incidencia ambiental, mapa topográfico a escala 1:10.000, mapa topográfico a escala 1:25.000, etc).



En consecuencia, es conveniente ceñirse a las denominaciones de la cartografía oficial a escala 1:5.000 obrante en la Confederación Hidrográfica del Tajo (CHT), según lo indicado en su informe de fecha 9 de agosto de 2012, que se incluye en el Estudio Hidrológico, a saber:

- Arroyo de Los Perales: discurre al norte de la fracción 3 contactando con el extremo noroccidental de la misma. Uno de sus afluentes por la izquierda, de unos 200 m, nace y discurre enteramente dentro de la fracción 3.
- Arroyo innominado 1: emerge de una obra de paso en el límite occidental de la zona actualmente edificada de la fracción 3 y confluye con el arroyo de Carrascosa poco después de abandonar el ámbito.
- Arroyo innominado 2: discurre paralelo al límite sur de la fracción 3, desde el límite de la plataforma de la A6 hasta desembocar en el arroyo Carrascosa.
- Arroyo de Carrascosa: discurre paralelo al límite noreste de la fracción 2, con el que coincide en algún punto. Desemboca en el arroyo de Los Perales.
- Arroyo innominado 3: discurre entre las fracciones 2 y 3 y afluye por la izquierda al arroyo de Carrascosa. Hay una pasarela sobre el mismo que comunica las fracciones 1 y 2.

Cabe señalar que en el entorno del arroyo del Lazarejo, arroyo de Miguel Martín y arroyo de los Perales el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid tiene señalizada, con apoyo del Fondo Europeo de Desarrollo Regional, la Zona de Reserva Área Natural del Lazarejo.

En cuanto a la vegetación, la fracción 1 está actualmente transformada por completo y ocupada por los campos de entrenamiento y oficinas de la RFEF.

La fracción 2 alberga un carrascal sobre arenas con encinas de porte arbóreo y arbustivo, con un sotobosque donde, además de la propia encina, está presente la retama de bolas, el cantueso, los rosales silvestres, los majuelos, genistas, las zarzas, etc. En la parte central de la parcela aparecen algunos enebros y, en la zona cercana al arroyo de la Carrascosa, algunos fresnos. En la zona centro – norte de esta fracción, en mezcla con otras especies, se encuentra un bosque de peral, piruétano o peralillo (*Pyrus bourgaeana* Decne), especie que se encuentra incluida en el Catálogo Regional de especies amenazadas de fauna y flora silvestres en la categoría de "Especies sensibles a la alteración de su hábitat".



Ubicación aproximada de los piruétanos en la fracción 2 según el estudio de incidencia ambiental



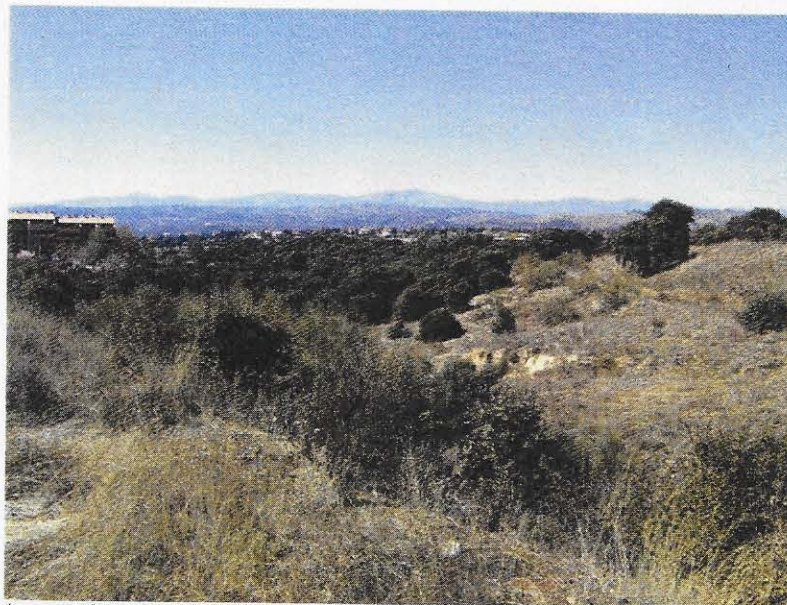
Comunidad de Madrid

En la fracción 3 se encuentran dos edificios de las oficinas e instalaciones de Kodak, que están en el tercio oriental del ámbito. En torno a ellos hay una masa de arbolado ornamental, fundamentalmente pinos, aunque también cedros, álamos blancos y otras especies. Al oeste de las instalaciones de Kodak esta fracción está ocupada por una masa de características fisionómicas netamente forestales, constituida por un encinar denso, con estrato arbóreo y arbustivo, y con presencia destacable de enebro (*Juniperus oxycedrus*), del que hay algunos ejemplares de gran porte.

Se puede constatar la regeneración natural de encina y enebro y la presencia de especies de sotobosque como la madreselva (*Lonicera sp.*), que denotan un buen estado de conservación. La ribera del arroyo que se remonta hasta las propias naves de Kodak está ocupada por una espesa y variada vegetación ripícola.



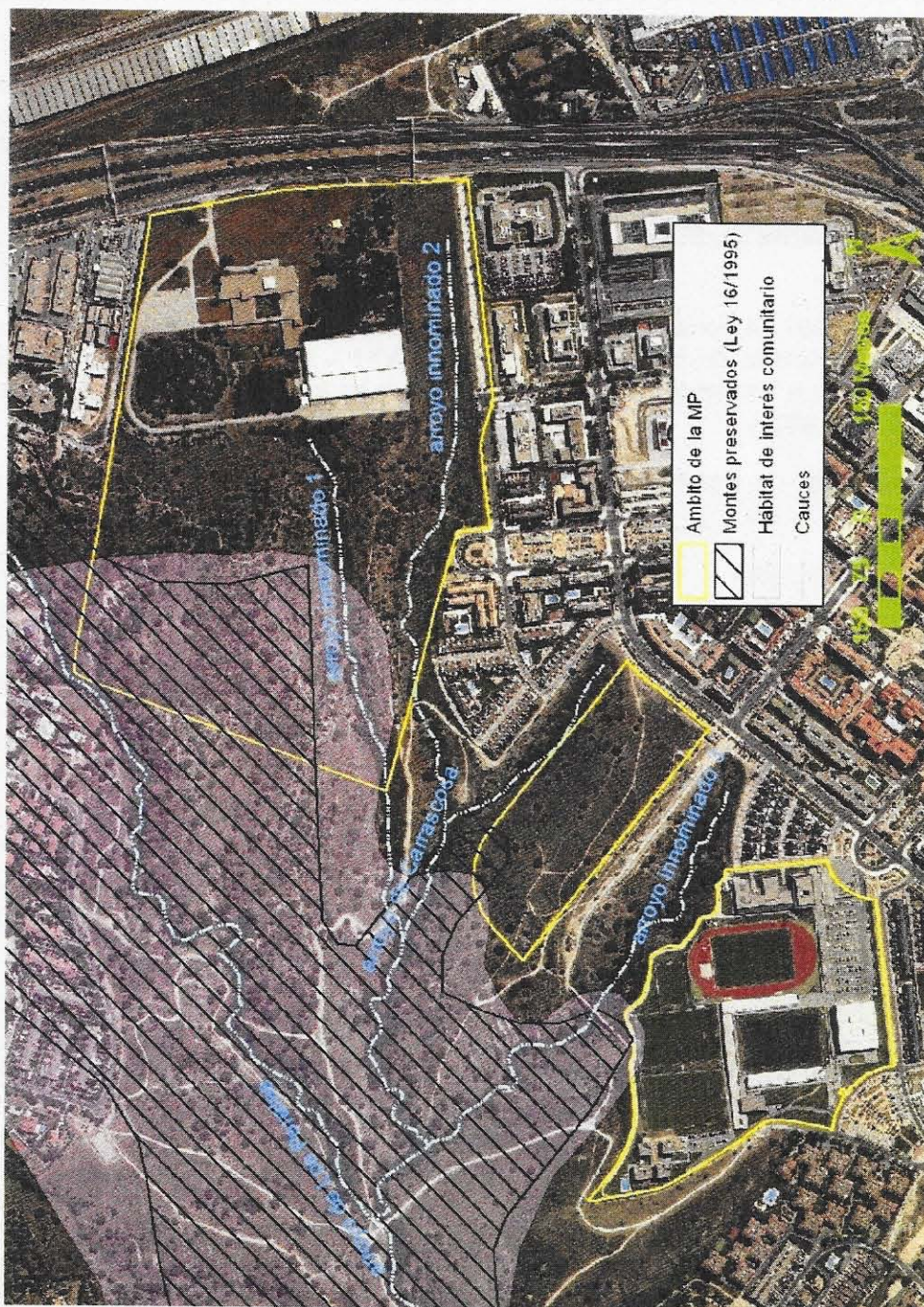
Enebro de gran porte en la fracción 3



Vaguada del arroyo innominado 2, al sur de las instalaciones de la fracción 3, y masa forestal al fondo.



De acuerdo con el informe de la Dirección General del Medio Ambiente, la cartografía de hábitats muestra la presencia en el ámbito de un hábitat de interés comunitario, con presencia del hábitat no prioritario 6310 Dehesas perennifolias de *Quercus spp.*, con una cobertura del 62% y del hábitat no prioritario 5330 Matorrales termomediterráneos y pre-estépicos, con una cobertura del 12%. Según la información del inventario español de hábitats las alianzas presentes son, respectivamente, encinares acidófilos mediterráneos con enebros (*Quercion broteroi*) y retamares con escoba negra (*Retamion sphaerocarpace*). Esta mancha de hábitat de interés comunitario ocupa el tercio oeste de la fracción 3 y dos pequeñas porciones en el norte de las fracciones 1 y 2.





Comunidad de Madrid

La cartografía de montes preservados indica la presencia de un monte preservado del anexo de la Ley 16/1995, de 4 mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid parcialmente coincidente con el hábitat mencionado en el párrafo anterior. Según la documentación aportada por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, es de aplicación la Disposición Transitoria Décima de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, respecto a los terrenos cartografiados como monte preservado dentro del ámbito de la MP, por haber estado clasificados dichos terrenos como urbanos, urbanizables o aptos para urbanizar con anterioridad al 17 de noviembre de 1994.

De acuerdo con el informe de la Dirección General del Medio Ambiente, la vía pecuaria Cordel de Valladolid discurre por terrenos ocupados por la A-6 limitando por el este la fracción 3.

El planeamiento general vigente del ámbito es el Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid de 1994, aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno del 1 de diciembre de 1994, publicado en el BOCM nº 302 del 21 de diciembre de 1994. Este planeamiento general está afectado por la Modificación Puntual del PGOU aprobada definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno del 26 de diciembre de 1996, publicado en el BOCM nº 29 del 4 de febrero de 1997. Mediante dicha modificación se introdujeron los usos residenciales en el ámbito del Parque Empresarial.

El 31 de julio de 1997 se aprobó inicialmente, y provisionalmente el 16 de diciembre de 1997, una modificación en el ámbito de la unidad de ejecución VIII1 – Kodak , finalmente desestimada, que pretendía el cambio a residencial de gran parte del uso terciario del ámbito, con un incremento de 982 viviendas en la zona.

Las determinaciones de planeamiento vigentes en el ámbito de la modificación se muestran a continuación:

PR-VII Parque Empresarial

Parcela	Superficie (m ²)	Uso	Calificación	Ordenanza/grado	Edificabilidad (m2)		
					lucrativa	no lucrativa	índice (m ² /m ²)
1.3	56.989,54	Sistema General Parque Equipado	Equipamiento	Ordenanza 6 Equipamiento público		2.849,48	0,05
1.4	28.297,28	Parque Natural Sistema General Espacios Libres	Espacios Libres	Ordenanza 7 Espacios Libres		5.952,45	0,01
1.5	29.520,95	Sistema General Equipamiento Deportivo	Equipamiento deportivo	Ordenanza 6 Equipamiento público		14.760,46	0,5
2	56.217,78	Equipamiento	Equipamiento deportivo	Ordenanza 6 Equipamiento privado	2.959,80		0,0526
7 (1)	2.518,26	Residencial	Residencial	Ordenanza 2 Residencial en Bloque Abierto grado 1º			

(1) Parcela para agrupar con las parcelas del Área de Reparto colindante

Los datos de la tabla están tomados del punto 1.9.1.2.1. *Determinaciones de calificación en el área de planeamiento remitido PR-VII* de la Memoria y del artículo 10.8.12 *Ordenanza zonal 4 P.E. (Terciario) en el Área de Planeamiento Remitido PR- VII Parque Empresarial* de las Normas Urbanísticas de la Modificación Puntual aprobada definitivamente el 26 de diciembre de 1996. La edificabilidad en el grado 1º de la ordenanza zonal 2 es de 1 m²/m² según el artículo 10.2.10 de las



Comunidad de Madrid

mismas Normas Urbanísticas. para la parcela 1.4 se indica la superficie que corresponde a la parte de la parcela ocupada por la RFEF (la superficie total según las normas urbanísticas del PR-VII es de 657.991,68 m²).

UE – VII.1 Kodak

Uso		Superficie	Edificabilidad	Ordenanza/grado
Lucrativo				
	Terciario	290.969	41.262	4 / 1°
Cesiones para dotaciones públicas				
	Espacios libres	23.475		7
	Varios	40.225		
Total		354.669	41.262	

Las tres fracciones que forman el ámbito se constituirían mediante la Modificación Puntual en la Unidad de Ejecución UE VII.1 "Sistemas Generales P.E. + Kodak", de 531.785,60 m² de superficie de Suelo Urbano No Consolidado, que quedaría dentro del área homogénea VII, de uso característico terciario.

La fracción 1 queda calificada como equipamiento deportivo privado con una edificabilidad neta al margen de índices de edificabilidad. La fracción 2 se califica como equipamiento dotacional sin especificar, que queda integrado en la Red General, compensando en parte la desafectación de los terrenos de la fracción 1. En la fracción 3 se propone una zona de terciario frente a la A-6 y, al oeste de la anterior, una zona residencial con un máximo de 685 viviendas sujetas a la ordenanza 2 "Edificación en bloque", de las que 663 corresponderían al grado 0° (máximo cuatro plantas y media) y 22 al grado 1° (máximo 3 plantas), ubicándose estas últimas en la actual parcela 7 del Parque Empresarial.

El siguiente cuadro de ordenación describe la propuesta para el conjunto del ámbito:

USO		Ordenanza	Sup. suelo (m ² s)	Sup. edificable (m ² e)	Nº máx viviendas	
LUCRATIVO	Residencial					
		Multifamiliar	2.0°(*)	79.537,29	79.537,29	663
		Multifamiliar	2.1°(*)	2.170,44	2.170,44	22
	Terciario					
		Zona terciaria	4.2°	56.824,94	56.824,94	
CESIONES		Equipamiento deportivo privado	6.D. (*)	114.478,09	20.000,00	
	Redes Generales					
		Zonas verdes	7.	67.142,18	s/ordenanza	
		Equipamiento Dotacional no Especificado	6.	56.217,78	s/ordenanza	
	Redes Locales					
		Zonas verdes	7.	127.822,66	s/ordenanza	
		Viaro local – aparcamiento neto		3.458,30		
	Viaro local – zona peatonal y rodada		24.001,29			
	Equipamiento sistema infraestructural	6.S.I.	132,64			
TOTAL			531.785,60	158.532,67	685	

(*) Ordenanzas correspondientes al Área de Planeamiento Remitido P.R. VII "Parque Empresarial"



Comunidad de Madrid

En el conjunto del ámbito se produce un incremento de edificabilidad de 114.310,86 m²e, o, 73.994,62 m²e del uso característico del área homogénea.

En las tablas siguientes se desagrega la ordenación por fracciones:

FRACCIÓN 1

USO			Ordenanza	Sup. suelo (m ² s)	Sup. edificable (m ² e)	Nº máx viviendas
LUCRATIVO						
	Terciario					
		Equipamiento Deportivo Privado	6.D. (*)	114.478,09	20.000,00	
CESIONES						
	Redes Locales					
		Zonas verdes	7.	415,36		
TOTAL				114.893,45	20.000,00	

FRACCIÓN 2

USO			Ordenanza	Sup. suelo (m ² s)	Sup. edificable (m ² e)	Nº máx viviendas
CESIONES						
	Redes Generales					
		Equipamiento Dotacional No Especificado	6.	56.217,78	-	
TOTAL				56.217,78	-	

FRACCIÓN 3

USO			Ordenanza	Sup. suelo (m ² s)	Sup. edificable (m ² e)	Nº máx viviendas
LUCRATIVO						
	Residencial					
		Multifamiliar	2.0º(*)	79.537,94	79.537,29	663
		Multifamiliar	2.1º(*)	2.170,44	2.170,44	22
	Terciario					
		Zona terciaria	4.2º	56.824,94	56.824,94	
CESIONES						
	Redes Generales					
		Zonas verdes	7.	67.142,18	s/ordenanza	
	Redes Locales					
		Zonas verdes	7.	127.407,30	s/ordenanza	
		Viario local – aparcamiento neto		3.458,30		
		Viario local – zona peatonal y rodada		24.001,29		
		Equipamiento sistema infraestructural	6.S.I.	132,64		
TOTAL				360.674,37	138.532,66	685

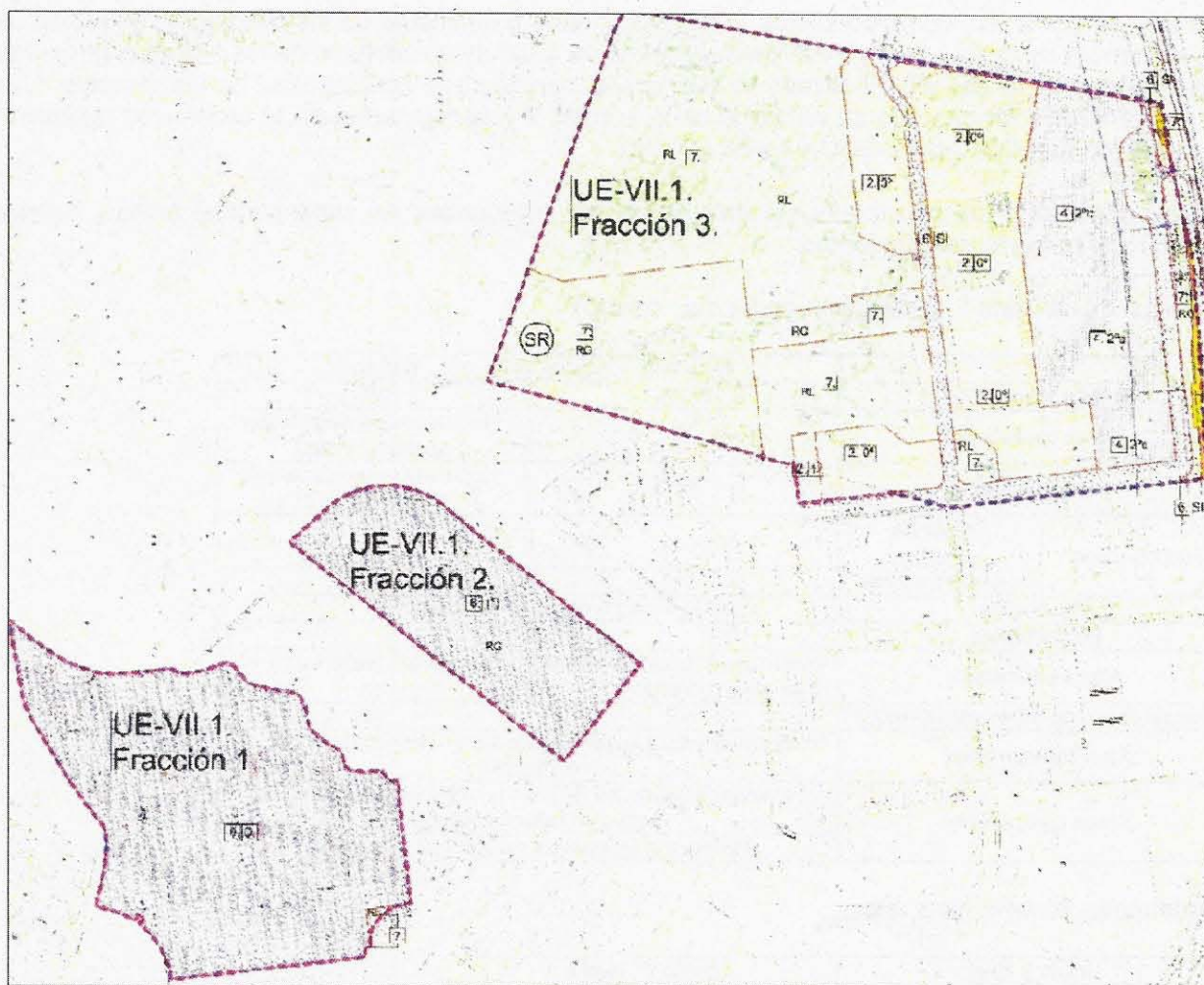


Imagen del plano de calificación propuesta

La Documentación de la Modificación Puntual incluye, además de los cambios en las calificaciones, modificaciones en la normativa reguladora del ámbito. Se alteran diversos epígrafes del artículo 10.8.12 Ordenanza Zonal 4 P.E. (Terciario) en el Área de Planeamiento Remitido P.R. VII "Parque Empresarial" de las Normas Urbanísticas.

Dentro del punto 5, correspondiente a las condiciones particulares de la subzona Residencial en bloque abierto se modifican los epígrafes 5.2, 5.10, 5.12 y 5.14. Los cambios más relevantes consisten en establecer una edificabilidad de $1 \text{ m}^2\text{e}/\text{m}^2\text{s}$ para el grado 0° de esta norma zonal del PR. Para este grado, dentro de la UE-VII-1 se establece un tamaño medio de vivienda de 120m^2 a efectos de determinar el número máximo de viviendas y se exceptúa de la obligación de dedicar al menos el 10% de la superficie construida al uso compatible terciario.

Dentro del punto 8, correspondiente a las condiciones particulares de la Subzona P. Dotacional – Ocio y Dotacional – Deportivo, se modifican los epígrafes 8.3, 8.4, 8.5, 8.6, 8.7 y 8.8, que establecen las condiciones de uso de los terrenos cedidos a la RFEF. Los cambios más relevantes son el incremento, para el grado D, del número máximo de plantas de dos a cuatro y de la altura máxima de la línea de cornisa de 8 a 14,5 m. Se le asigna a este grado una edificabilidad de $20.000 \text{ m}^2\text{c}$ en la zona ocupada por la RFEF y se permite para el mismo que la ocupación de los usos compatibles pueda llegar al 100% de la edificabilidad.



Comunidad de Madrid

Dentro del punto 10, correspondiente a las condiciones particulares de los Sistemas Generales, se modifican los epígrafes 10.2 y 10.3, para prescribir un tratamiento conjunto de los sistemas generales del PR-VII y de la UE-VII.1. Además se suprime la mención a la edificabilidad de las parcelas 1.3 y 1.4 del PR-VII mientras que se remite la de la parcela 2 a la regulación de la ordenanza dotacional general (de las NNUU del PGOU y no del PR-VII).

Como conclusión los principales parámetros de las ordenanzas de zona para el ámbito, quedan como reflejan las tablas siguientes:

Ordenanza de Zona 2 (Edificación en Bloque abierto)

		Grado 0º	Grado 1º
Parcela mínima (m ²)		2.000	350
Frente parcela (m)		30	13 (nuevas parcelaciones/ segregaciones)
Fondo mínimo		30	13 (nuevas parcelaciones/ segregaciones)
Retranqueos	Frente de parcela	4	
	Demás linderos	3	
Ocupación		40% de la parcela neta	
Edificabilidad		1m ² e/m ² s	
Altura edificación		cuatro plantas y media (baja + 3+ bajo cubierta) y 14,5 m	tres plantas (baja + 2) y 10 m
Densidad (m ² construidos/ vivienda)		120	100
Uso característico		Residencial (dos plazas de garaje por vivienda en la parcela edificable)	
Usos compatibles		Terciario (máximo del 30% de la edificabilidad; en planta baja o en edificio exclusivo) Dotacional (educativo, asistencial y deportivo)	

Ordenanza Zonal 4: Terciario

Grado y nivel	grado 2º nivel c
Parcela mínima (m ²)	500
Frente de parcela (m)	12
Retranqueos a cualquier lindero	mitad de la altura de la edificación
Ocupación máxima	60%
Altura máxima	14 m y tres plantas; no permitido aprovechamiento bajo cubierta
Edificabilidad de parcela neta	1 m ² e/ms
Uso característico	Terciario y comercial
Usos compatibles	Dotacional en todas sus categorías Industrial vinculado a la actividad principal hasta el 30%



Comunidad de Madrid

Ordenanza Zonal 4 P.E. en PR VII "Parque Empresarial" subzona dotacional deportivo privado

Retranqueos de la edificación	9 m a cualquier alineación o lindero
Ocupación máxima	- 60% (edificación computable y no computable) - 20% para aparcamiento en superficie - 25 % mínima de zonas ajardinadas, computando campos de deporte al aire libre - 30% edificación bajo rasante
Altura máxima	cuatro plantas
Altura máxima de cornisa	14,5 m
Altura máxima de coronación	17,5 m
Edificabilidad máxima	20.000 m ² e
Usos característicos	- Dotacional, equipamiento clase C (cultural y ocio) - Terciario, Categoría 2ª, Salas de Reunión en todos sus grados - Deportivo
Usos compatibles (hasta el 100 % de la edificabilidad)	- Terciario, categoría 1ª, Oficinas, grado 2, Oficinas Privadas - Terciario, categoría 3ª, grado 1º. local comercial - Terciario, categoría 4, Hotelero y hospedaje grados 2º y 3º y 4º - Deportivo al aire libre

Ordenanza Zonal 6: Equipamiento

Categorías	E: Educativo C: Cultural S: Sanitario y asistencial D: Deportivo R: Religioso S.U.: Servicios Urbanos S.I.: Servicios Infraestructurales (si no hay indicativo se aplican las condiciones de equipamiento genérico)
Tamaño de parcela	El exigido por la reglamentación específica de la actividad a implantar
Retranqueos a linderos	Los mismos que exija la Ordenanza Zonal de las parcelas colindantes y, en su defecto, 5 m a la alineación oficial y la mitad de la altura de la edificación al resto de linderos (mínimo 3 m)
Altura máxima	11 m y tres plantas; no permitido aprovechamiento bajo cubierta
Edificabilidad sobre parcela neta	- 0,80 m ² e/m ² s (para usos educativo, cultural, sanitario y asistencial) - 0,50 m ² e/m ² s (para los restantes usos)
Uso característico	Dotacional y equipamientos en todas sus categorías
Usos compatibles	Una vivienda para guarda y custodia solo en las instalaciones de más de 2.000 m ² de edificación

Ordenanza Zonal 7: Espacios Libres

Parcela mínima segregable	1.000 m ²
Ocupación por la edificación	2 %
Altura máxima	4 m
Edificabilidad	0,02 m ² e/m ² s
Uso característico	Zonas verdes, parques jardines y espacios libres de uso público
Usos compatibles	Dotacional. Cultural y deportivo al aire libre. Aparcamientos jardín con una serie de condiciones (máximo 3.000 m ² en parcela mínima de 20.000 m ² , colindantes con vía principal, etc)



Comunidad de Madrid

El artículo 35 de las ordenanzas reguladoras (Normas Urbanísticas de la documentación de Ordenación Pormenorizada) señala que en cualquiera de las zonas que soporten aprovechamiento edificable se podrán construir con carácter general un máximo de tres plantas bajo rasante, bien sótano o semisótano, sin que compute la edificabilidad bajo rasante.

Descripción del sistema de saneamiento propuesto

Tipo de red del ámbito: separativa de aguas pluviales y residuales para las fracciones 2 y 3; respecto a la fracción 1, se considera que este enclave, ocupado por la RFEF está desarrollado y cuenta con los colectores unitarios correspondientes.

Destino final de las aguas residuales: conforme a lo indicado en el presente informe, el destino de las aguas residuales será la EDAR de Guadarrama Medio que está gestionada por Canal de Isabel II Gestión

Destino final de las aguas pluviales: en la fracción 3 existen dos subredes de saneamiento de pluviales, la correspondiente a la zona norte y este del ámbito verterá al arroyo de Los Perales en un punto de vertido situado en las cercanías de la prolongación de la calle de Gabriela Mistral. La subred que evacua las aguas pluviales del sur y el oeste del ámbito vierte a través de dos puntos, uno de ellos en la cabecera del arroyo innominado 1, en la parte central del ámbito, y el segundo en la vaguada del arroyo innominado 2, cerca del extremo norte de la calle de Camilo José Cela. La fracción 2 vierte las aguas pluviales al arroyo innominado 3 a través de una de sus vaguadas tributarias mediante un punto de vertido situado junto al límite suroeste de la fracción.

Dotaciones: según el punto 4.2.3. del Estudio Hidrológico los caudales medios de abastecimiento para las tres fracciones del ámbito son, respectivamente, de 1'9, 4'2 y 13'2 litros/segundo, lo que supone un total de 19'3 l/s. En cuanto al caudal punta, los correspondientes a cada una de las tres fracciones son 5'6, 11'5 y 28'7 l/s, que suman un total de 45,8 l/s. El cálculo de estos caudales ha considerado las dotaciones unitarias establecidas en las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II. Sin embargo, no se especifica el cálculo de los coeficientes punta, que no parecen responder a las expresiones de la normativa del Canal de Isabel II. Cabe señalar que en los cálculos se ha considerado, para la fracción 2 una superficie edificable derivada de considerar un coeficiente de edificabilidad de 0,8 m²e/m²s. La superficie edificable considerada en los cálculos para la fracción 3 (142.837 m²c) no coincide con la de los cuadros de ordenación. Se estará al respecto a las condiciones reflejadas en el presente informe, de acuerdo con lo indicado por el Canal de Isabel II Gestión, en su condición de titular del servicio de abastecimiento.

Caudal de aguas residuales:

Según el punto 2.5.2 y el anexo 3 del estudio hidrológico los caudales medio y punta de aguas residuales son los siguientes:

Fracción	Q _m residuales (l/s)	Q _p residuales (l/s)
1	1,5	4,3
2	3,3	8,3
3	10,6	22,1
Total	15,1	34,7

Respecto a estas cifras cabe señalar que se calculan a través de las formulas establecidas en las Normas para redes de saneamiento del Canal de Isabel II (versión 2006). Sin embargo, se utiliza, para las superficies terciarias, dotacionales y residenciales multifamiliares, un dato de dotación corregida por el coeficiente de retorno de 6,4 l/m² y día diferente al resultado de aplicar el coeficiente



Comunidad de Madrid

0,8 a la dotación establecida por las Normas del Canal ($8,64 \text{ l/m}^2 \text{ y día} \times 0,8 = 6,912 \text{ l/m}^2 \text{ y día}$). Para la fracción 2, cuya superficie edificable no está fijada en la propuesta urbanística se considera un coeficiente de edificabilidad de $\text{m}^2\text{e/m}^2\text{s}$. Se estará al respecto a las condiciones reflejadas en el presente informe, de acuerdo con lo indicado por el Canal de Isabel II Gestión, en su condición de ente gestor de las infraestructuras hidráulicas.

Caudal de aguas pluviales

El estudio hidrológico calcula los caudales de pluviales correspondientes estrictamente a la superficie del ámbito para la situación postoperacional, para los periodos de retorno (T) de 5 y 15 años. Para la fracción 3 se consideran de forma separada las dos subcuencas en que se divide la red de saneamiento de pluviales. Los resultados, en l/s, se muestran en la tabla que sigue:

Fracción		T=5	T=15
1		577	743
2		404	520
3	Cuenca Este-Norte	573	738
	Cuenca Oeste-Sur	578	745
Total		2.132	2.746

Por otro lado, el estudio hidrológico contiene el análisis de las cuencas del arroyo de Carrascosa y del Arroyo de Los Perales aguas arriba del punto en que este último abandona el ámbito PR-VII y de las alteraciones que sobre el régimen de los arroyos produce el desarrollo urbanístico. A tal efecto se determina la máxima crecida ordinaria (MCO) en la situación que denomina "Cuenca natural", que consiste en suponer que toda la superficie de la cuenca carece de zonas urbanizadas. Los resultados son los siguientes:

	arroyo de Los Perales	arroyo de Carrascosa	afluente arroyo Carrascosa
Caudal MCO (m^3/s)	0,25	0,22	0,11

Además, se calculan las máximas avenidas para los periodos de retorno de 25, 100 y 500 años para las situaciones preoperacional (nivel de urbanización actual) y postoperacional (desarrollo propuesto). Hay que señalar que el estudio tiene en cuenta tres cauces y sus correspondientes cuencas, la del arroyo de Los Perales, la del arroyo Carrascosa y la del afluente de este último. Sin embargo, la nomenclatura empleada no corresponde con la de la cartografía oficial de la CHT de manera que lo que el estudio hidrológico considera arroyo de Carrascosa se denomina por la CHT arroyo innominado 3; el afluente principal del arroyo Carrascosa del estudio hidrológico es el arroyo innominado 1 en la cartografía de la CHT. Los resultados del estudio, con los caudales en metros cúbicos por segundo, son los siguientes:

Periodo de retorno (T)	arroyo de Los Perales		arroyo Carrascosa		afluente de arroyo Carrascosa	
	Preoperacional	Postoperacional	Preoperacional	Postoperacional	Preoperacional	Postoperacional
MCO	0,25	-	0,22	-	0,11	-
25	2,3	2,6	1,8	2,0	0,6	0,9
100	4,3	4,8	3,4	3,6	1,2	1,6
500	7,5	8,4	6,0	6,3	2,1	2,7

A partir de la determinación de los caudales de máxima crecida ordinaria y de los correspondientes a los periodos de retorno considerados en las situaciones pre y postoperacional, teniendo en cuenta



Comunidad de Madrid

las secciones transversales de los cauces, se realiza, mediante el programa HEC-RAS, la modelización y caracterización hidráulica de los arroyos, definiendo las zonas ocupadas por dichos caudales. En consecuencia, se propone una delimitación del dominio público hidráulico y de sus zonas de servidumbre y policía, así como de las zonas inundables por las avenidas de los distintos periodos de retorno.

Trazado de la red saneamiento

- Red de aguas residuales:

Como ya se ha indicado, la fracción 1 se considera ya desarrollada con sus colectores unitarios. En cuanto a la fracción 2, sus aguas residuales se recogerán en un colector interior que verterá a un colector unitario existente que discurre paralelo a su borde suroeste.

Las aguas residuales de la fracción tres se evacuan a través de dos subredes. Según la documentación presentada, la subred Norte –Este vierte a un colector unitario existente que discurre por la calle Formentera y que sirve actualmente a la urbanización Parque Rozas. La subred Sur-Oeste vierte al colector unitario que existe en la calle Adolfo Esquivel. A través de la red municipal existente los vertidos de ambas fracciones terminarán incorporándose al colector general que discurre a lo largo de la margen derecha del arroyo de Los Perales, denominado colector 3 de la cuenca de Perales. Este colector, según indica el estudio hidrológico, presenta problemas de capacidad en su tramo superior que recoge los vertidos de Parque Rozas debido a las deficiencias de su red separativa, lo que provoca la agregación de caudales en momentos punta de aportación de pluviales que causa su entrada en carga. Como consecuencia se han construido dos aliviaderos en los puntos en los que el colector entra en carga. El colector general de la cuenca del Lazarejo recoge los vertidos de la cuenca del arroyo de Los Perales y los conduce hasta el emisario de Guadarrama Medio.

- Red de aguas pluviales:

Los colectores de aguas pluviales tienen un trazado paralelo a los de aguas residuales. Como ya se ha mencionado, vierten al terreno en cuatro puntos, de los cuales tres corresponden a la fracción 3 (uno para la subred Norte-Este y dos para la subred Sur-Oeste) y uno a la fracción 2. Cabe señalar que el punto de vertido de pluviales más al norte de la fracción tres figura ubicado, según el plano 4.2 *Planta de la red de saneamiento. Aguas pluviales* del Estudio de calidad hídrica y protección hidrológica, en una ladera, fuera de las vaguadas de los arroyos de la zona. El plano anterior representa la ubicación de un tanque de tormenta en cada uno de los tres puntos de vertido de la red de pluviales de la fracción 3. El punto 2.2.1 del estudio hidrológico señala que a la vista de los caudales de pluviales generados en las dos fracciones se considerará en cada caso la conveniencia de implementar tanques de tormenta previos a los puntos de vertido. Según el punto 2.3 del estudio, en el proyecto constructivo se definirán con el detalle correspondiente la ubicación y características de los tanques de tormentas.

Potenciales efectos sobre la red hidrográfica:

El desarrollo del ámbito supondrá un incremento de superficies impermeables con el consecuente aumento de escorrentía superficial. Por otra parte, se producirán aportes concentrados a los cauces en los puntos de vertido de la red de saneamiento de pluviales. Ambas circunstancias alterarán el régimen de los cauces. El aporte de las aguas residuales a los conectores municipales existentes podría agravar los problemas de capacidad ya existentes en los mismos, que han provocado la apertura de dos aliviaderos, que suponen un punto de contaminación en momentos de desbordamiento. El estudio hidrológico que forma parte de la documentación (Estudio de calidad



Comunidad de Madrid

hídrica y protección hidrológica) concluye que el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid deberá comprobar que la incorporación a la red municipal de los nuevos caudales a aportar por los desarrollos de las fracciones 2 y 3 resulta admisible para la capacidad y funcionamiento de dicha red, y que no se producen desbordamientos ni vertidos incontrolados a los cauces próximos. En cuanto a las afecciones a los cauces por la alteración del régimen de escorrentía, el estudio hidrológico estima que, dada la magnitud del incremento de los caudales circulantes por los arroyos en la situación postoperacional, la incidencia puede considerarse de escasa importancia.

Descripción acústica

Caracterización de la situación acústica:

El sector ámbito del documento de modificación puntual y ordenación pormenorizada está ubicado en el centro del término municipal y en el borde noroeste del área de planeamiento remitido PR-VII. La situación acústica en el estado preoperacional está condicionada fundamentalmente por las grandes vías cercanas al ámbito.

Fuentes sonoras:

Las fuentes de ruido consideradas en el estudio acústico son, en la fase preoperacional, el tráfico rodado por la autovía A6, la autovía M-50 y el tráfico rodado en la calle Ramón y Cajal, colindante al ámbito. De estas tres fuentes se considera que la A6 es la principal fuente de afección, debido a su alta intensidad de tráfico y por ser colindante con la fracción 3 del ámbito. La M-50 se considera una fuente muy secundaria por su nivel de tráfico y la distancia respecto al ámbito.

En la situación postoperacional se consideran como fuentes de ruido, además de las anteriores, el tráfico por los nuevos viales en torno a los espacios residenciales de la fracción 3 y en el de prolongación de la calle Adolfo Esquivel.

Zonificación de Áreas de Sensibilidad Acústica:

El estudio acústico contiene la zonificación del ámbito en las áreas acústicas previstas en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre. La fracción 1 se zonifica como área acústica tipo d) (propia de los sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del recreativo y de espectáculos).

La fracción 2 se considera como área acústica tipo e) (propia de sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural).

En la fracción 3 se distinguen tres áreas acústicas diferentes. De mayor a menor proximidad a la A6 se delimita un área acústica tipo d) coincidente con la superficie calificada para uso terciario así como con las zonas verdes de la red general contiguas a la A6; respecto a estas últimas se señala que son áreas de transición por su carácter no estancial. La superficie calificada para uso residencial y la superficie de zonas verdes de la red local ubicada entre parcelas residenciales se consideran como área acústica tipo a) (propia de los sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial). Por último la superficie de zonas verdes de la red general y local ubicadas al oeste del ámbito se consideran como un área acústica tipo g) (propia de espacios naturales que requieren una especial protección contra la contaminación acústica)



Medidas correctoras propuestas:

El punto 7 "Medidas de mejora acústica" del estudio acústico prevé la colocación de una pantalla acústica de 5 m de altura en la línea límite de la fracción 3 con la autovía A6. Dicha pantalla tendrá dos tramos de longitud aproximada 77 y 353 m y se verá interrumpida en su continuidad en un tramo de unos 10 m coincidente con el acceso al sector. Contará con revestimientos absorbentes en ambas caras.

El estudio acústico incorpora, además, otras medidas correctoras para garantizar el cumplimiento de los niveles máximos de ruido, como se refleja en el presente informe.

3. INFORME AMBIENTAL

El presente informe ambiental se formula basándose en la documentación presentada, en los informes técnicos pertinentes y tras realizar las consultas a las Administraciones públicas afectadas, en virtud de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. 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 para aprobación definitiva.

Esta Dirección General de Evaluación Ambiental, sin perjuicio de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios conforme al artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, informa favorablemente la Modificación Puntual siempre y cuando se cumplan las condiciones que a continuación se detallan:

3.1 Alternativas de planeamiento citadas en el estudio de incidencia ambiental

En el informe de esta Dirección General de 2 de julio de 2013 y con relación a la alternativa escogida originalmente por el Ayuntamiento (seleccionada entre tres posibles y resumidamente descrita en tal informe de 2 de julio de 2013), se señalaban una serie de consideraciones para asegurar la protección de los valores ambientales existentes en la zona (puestos, asimismo, de manifiesto por numerosas alegaciones), y que a continuación se resumen:

- De acuerdo con el informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico debían establecerse diversas medidas preventivas, correctoras y compensatorias para compatibilizar el desarrollo urbanístico con la protección integral del Canal del Guadarrama, entre otras asegurar la integridad física de los restos del Canal, o procurar ubicar las zonas verdes y redes públicas en el espacio ocupado por el Canal y su entorno inmediato, aprovechando mecanismos de transferencia de edificabilidad a otros sectores, o aumentando la densidad de edificación.
- En cumplimiento de los informes de la Dirección General del Medio Ambiente se debían establecer medidas de protección específicas para el hábitat del peral, piruétano o peralillo (*Pyrus bourgaeana* Decne), por su condición de "especie sensible a la alteración de su hábitat" conforme al Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Flora y Fauna Silvestre (aprobado por el Decreto 18/1992, de 26 de marzo); adoptar medidas para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats existentes en la zona; establecer medidas de protección de los ejemplares arbóreos del ámbito conforme a la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.



Comunidad de Madrid

- En coherencia con el estudio de incidencia ambiental presentado, debían concretarse en las normas urbanísticas, las medidas propuestas en tal estudio, que incluían la integración en el diseño de las áreas a edificar del mayor número posible de ejemplares arbóreos y/o arbustivos, junto con las correspondientes medidas de protección de los piruétanos.
- Se indicaba, en base al Estudio de Calidad Hídrica y Protección Hidrológica presentado y de acuerdo con lo indicado en el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que debía incluirse un plano que mostrara la ordenación superpuesta con el dominio público hidráulico, sus zonas de policía y servidumbre y las zonas afectadas por la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años.

No obstante, en el citado informe de fecha 2 de julio de 2013 también se indicaba que las zonas afectadas son, legalmente, suelo urbano, y se encuentran en las cercanías de zonas urbanizadas y de grandes infraestructuras, profundamente transformadas por la acción antrópica, lo que, de acuerdo con el estudio de incidencia ambiental, supone una fuerte presión a largo plazo para la conservación de la fauna y la flora existentes, circunstancias que deben, asimismo considerarse.

En la nueva documentación aportada se plantean en total cinco alternativas, que incluyen las inicialmente consideradas por el Ayuntamiento más dos nuevas (siendo muy similares, éstas últimas, entre sí). En la alternativa cinco, la que ahora se escoge, la compensación de los sistemas generales se efectúa en dos fracciones: por una parte, la fracción 2 se constituye en sistema general de equipamiento, en posición prácticamente idéntica a la que sustituye, y, hasta la superficie total de cesión, el resto del suelo necesario se ubica en la fracción 3, no obstante manteniendo como espacios libres y zonas verdes toda la mitad Oeste de la parcela "Kodak". De acuerdo con el estudio de incidencia ambiental aportado con la documentación, en esta última alternativa se ajusta a lo realmente ejecutado el acceso a las instalaciones de la RFEF, definiendo como espacio libre público la plaza de acceso, y se incluye íntegramente como zona verde pública el suelo por el que discurre el Canal del Guadarrama. Por otra parte, según se indica en el estudio de incidencia ambiental, se preverán las medidas necesarias para proteger las especies arbóreas de piruétanos en la Parcela 2 para garantizar su pervivencia dentro del ámbito público.

Desde el punto de vista de la protección del medio ambiente, debe indicarse que la alternativa cinco, la escogida finalmente por el Ayuntamiento, supone una menor ocupación de los espacios arbolados existentes en la zona con relación a otras alternativas, la conservación del Canal del Guadarrama (sin perjuicio de lo que, al respecto, determine la Dirección General de Patrimonio Histórico), una ordenación más adecuada de área residencial en la fracción 3 (que queda "protegida" frente al ruido de la A6 por una zona terciaria) y una reducción significativa del número total de viviendas previstas (que pasan de 988 en la alternativa originalmente escogida a 685 en la última propuesta). Además, se incluye una modelización y caracterización hidráulica de los arroyos que concluye en una propuesta de delimitación del dominio público hidráulico y de sus zonas de servidumbre y policía, así como de las zonas inundables por las avenidas de los distintos periodos de retorno.

Por otra parte, para la alternativa cinco se han recibido siete escritos de alegaciones, que contienen un menor número de objeciones y de menor calado que las recibidas en relación con la propuesta original (que suscitó la presentación de un total de 694 escritos de alegaciones, con numerosas críticas a la propuesta de ordenación).

Debe, igualmente, citarse, que la propuesta presentada incluye un estudio de incidencia ambiental formalmente completo, en el que se estudian los aspectos ambientales más relevantes, incluyendo las condiciones naturales de la zona, la contaminación acústica, atmosférica y electromagnética, la



Comunidad de Madrid

movilidad, el saneamiento y la depuración, entre otros, y que propone una serie de medidas y condiciones para una mejor integración ambiental de los desarrollos.

Por consiguiente esta Dirección General de Evaluación Ambiental considera que la alternativa preferible desde el punto de vista ambiental es la escogida por el Ayuntamiento, la alternativa cinco, con las medidas y condiciones propuestas en el estudio de incidencia ambiental presentado y las que se señalan a continuación.

3.2 Informe de la Dirección General del Medio Ambiente

El informe de la Dirección General del Medio Ambiente de 12 de diciembre de 2013, tras citar los antecedentes que obran en el expediente y los anteriores informes de la misma Dirección General, emitidos en relación con la anterior propuesta de Modificación Puntual en el mismo ámbito, señala una serie de cuestiones, de las que se deduce cuanto sigue:

- De acuerdo con el informe de la Dirección General del Medio Ambiente, el ámbito de la Modificación Puntual se encuentra en terrenos de naturaleza forestal localizados fuera del ámbito territorial del Parque Regional del Curso Medio del río Guadarrama y su entorno y fuera del LIC ES 3110005 "Cuenca del río Guadarrama". La propuesta no afecta a Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) ni a Montes de Utilidad Pública ni a montes gestionados por la Comunidad de Madrid.
- La nueva documentación remitida por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid incluye un informe de alegaciones en el que se indica que el suelo está clasificado como suelo urbano y definido en el PGOU de 1994 y anteriores. Por consiguiente, tal condición de suelo urbano supone la aplicación la Disposición Transitoria Décima de la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid para las zonas del ámbito que, de acuerdo con el anexo cartográfico de tal Ley y conforme al informe de la Dirección General del Medio Ambiente aparecen como montes preservados (véase el plano de la página 11 del presente informe).

No obstante, conforme se observa en el plano P.03 "Calificación y Regulación del Suelo" de la Modificación Puntual y de acuerdo con lo señalado en el informe de la Dirección General del Medio Ambiente, la Fracción 3 se ha modificado de manera que se garantiza que en el desarrollo de la misma no se afectará, por viales ni construcciones, a los terrenos forestales.

- Asimismo, el informe de la Dirección General del Medio Ambiente cita la presencia potencial (cartográfica) de diversos hábitats en la zona y la necesidad de conservarlos (véase el plano de la página 11 del presente informe). Debe, a este respecto, señalarse que, de acuerdo con el estudio de incidencia ambiental aportado y conforme se observa en el plano P.03 "Calificación y Regulación del Suelo" de la Modificación Puntual, la Fracción 3 se ha modificado de manera que tales hábitats, como parte de los terrenos forestales de la zona, han sido totalmente incluidos en zona verde. Por otra parte, la superficie potencialmente ocupada por los citados hábitats en la fracción 2 es muy reducida y coincide sustancialmente con una zona parcialmente ocupada por piruétanos por lo que las medidas a adoptar para proteger a éstos (la conservación del área en su estado natural) supondrá, asimismo, la conservación de aquéllos.
- Constando, de acuerdo con el estudio de incidencia ambiental y con el informe de la Dirección General del Medio Ambiente, la existencia de ejemplares de *Pyrus Bourgaeana* Decne (especie catalogada como "sensible a la alteración de su hábitat" por el Decreto 18/1992, de 26 de marzo



Comunidad de Madrid

por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres y se crea la categoría de Árboles Singulares) dentro de la Fracción 2 (véase el plano de la página 9 del presente informe), debe asegurarse su conservación. En este sentido, la Dirección General del Medio Ambiente propone calificar el hábitat ocupado por tales ejemplares como zona verde.

Se han planteado en las alegaciones otras opciones, como la calificación completa de la fracción 2 como zona verde (opción que, presumiblemente, no resultará factible desde el punto de vista urbanístico) o la delimitación, en esta fase de planeamiento, de las zonas a preservar por la presencia de piruétanos y la posterior elaboración y tramitación de un Estudio de Detalle previo a la urbanización que permita conservar los rodales de piruétanos en su estado natural. Sin perjuicio de la solución urbanística que finalmente se arbitre, deberán concretarse en la normativa las medidas que aseguren el objetivo de conservación de los piruétanos, por cuanto tanto el estudio de incidencia ambiental como el documento urbanístico señalan condiciones genéricas al respecto. En el caso de que se opte por la remisión a Estudio de Detalle, deberá constar en los planos de ordenación de la Modificación Puntual la localización de las zonas a conservar en su estado natural por la presencia de piruétanos, en la normativa la condición de preservar tales zonas conforme determine el Estudio de Detalle y en la ficha del ámbito la cita a la aprobación de forma previa a la urbanización de tal Estudio de Detalle, acompañado de un documento ambiental justificativo.

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

Sin perjuicio del cumplimiento del informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo en el ámbito de sus competencias, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico, vista la documentación y el informe de fecha 23 de diciembre de 2013 del Canal de Isabel II Gestión, en su condición de ente gestor de las infraestructuras hidráulicas, en relación con el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, se informa cuanto sigue:

Antecedentes:

De acuerdo con el informe del ente gestor, constan los siguientes antecedentes.

- Convenio de Gestión integral del servicio de distribución de agua de consumo humano entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, de 6 de junio de 2012.
- Convenio para la prestación del servicio de alcantarillado en el municipio de Las Rozas de Madrid, entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, de 25 de enero de 2012.
- Convenio Administrativo entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid para el suministro de agua reutilizable para el riego de zonas verdes de uso público, de fecha 28 de febrero de 2007.



Comunidad de Madrid

- Adenda al Convenio de Colaboración en la distribución entre el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid y el Canal de Isabel II para la ejecución de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento, de fecha 4 de diciembre de 2000.
- Informe exigido por el Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, en relación al documento de aprobación inicial de la "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid, en el ámbito de los sistemas generales y las parcelas 2 y 7 del "Parque Empresarial" y de la UE VII.I "Kodak", emitido por Canal de Isabel II con fecha 25 de abril de 2012 y entrada en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el 26 de abril de 2012.

Respecto a las competencias de Canal de Isabel II Gestión en el municipio de Las Rozas de Madrid.

De acuerdo con el informe del ente gestor, en la actualidad los servicios de Abastecimiento (Aducción y Distribución) y de Saneamiento (Alcantarillado y Depuración) son prestados por Canal de Isabel II Gestión en el municipio de Las Rozas de Madrid.

Por Acuerdo de 14 de junio de 2012, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid y al amparo de lo previsto en el artículo 16 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, se autorizó la constitución de la sociedad anónima Canal de Isabel II Gestión, S.A. que tiene por objeto la realización de actividades relacionadas con el abastecimiento de aguas, saneamiento, servicios hidráulicos y obras hidráulicas, de conformidad con la Ley 17/1984, de 20 de diciembre, Reguladora del Abastecimiento y Saneamiento de Agua en la Comunidad de Madrid, de forma que es Canal de Isabel II Gestión, S.A. (en adelante, Canal de Isabel II Gestión) la empresa competente para la gestión del servicio hídrico integral encomendado, de conformidad con el citado Acuerdo de Consejo de Gobierno, lo que incluye la prestación de los servicios de abastecimiento, saneamiento y reutilización de agua que, por cualquier título, correspondan a Canal de Isabel II.

Respecto la nueva demanda de recursos hídricos:

Según la documentación presentada, el nuevo ámbito UE.VII.I."Sistemas Generales Parque Empresarial+ Kodak", en el que se prevé el desarrollo de una superficie para usos terciarios de 76.825 m² edificables, otra superficie para uso residencial de 81.708 m² edificables para la ejecución de 685 viviendas multifamiliares y otra destinada a usos dotacionales de 44.974 m² edificables así como 194.965 m² de zonas verdes, está compuesto por tres fracciones .

- Fracción 1: parcelas 1.3, 1.5 y parcialmente 1.4 del ámbito PR VII Parque Empresarial, ocupadas actualmente por las instalaciones terciarias y deportivas de la Real Federación Española de Fútbol. En total son 20.000 m² edificables, ya construidos, para equipamiento deportivo privado, y una zona verde de 415 m².
- Fracción 2: parcela 2 del ámbito PR VII Parque Empresarial, aún no desarrollado. La Modificación Puntual propone el desarrollo de 44.974 m² edificables para usos dotacionales.
- Fracción 3: parcela 7 del ámbito PR VII Parque Empresarial y unidad de ejecución UE.VII.1.Kodak, que contiene las instalaciones de la fábrica Kodak, actualmente fuera de servicio. La Modificación Puntual plantea la ejecución de 685 viviendas multifamiliares con una



Comunidad de Madrid

edificabilidad total de 81.708 m²edificables y el desarrollo de 56.825 m²edificables para usos terciarios así como una zona verde de 194.550 m².

Con los datos anteriores, el caudal medio que demanda la Modificación Puntual, calculado según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión (2012), es de 1.651 m³/día (19,1 l/s), siendo el caudal punta de 39,0 l/s.

Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente:

Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual, la Unidad de Ejecución UE.VII.I "Sistemas Generales Parque Empresarial + Kodak" resultante deberá solicitar a Canal de Isabel II Gestión, Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior, con el fin de establecer el punto de conexión definitivo a la red existente de abastecimiento de agua de consumo humano, aportando junto a la solicitud los parámetros básicos necesarios para la realización del Informe de Viabilidad, como son las superficies y edificabilidades por usos y tipologías, etc.

Aún así y de acuerdo con la información ahora disponible, el ente gestor informa lo siguiente respecto a las fracciones no desarrolladas:

- Fracción 2: la conexión a la red existente se realizará en la tubería de 150 mm de diámetro y fundición dúctil que discurre por la calle Ramón y Cajal. Desde el punto de conexión se ejecutará una tubería de 150 mm de diámetro y fundición dúctil que discurrirá por el viario interior de la fracción.
- Fracción 3: se proponen las siguientes conexiones a la red existente:
 - Dos conexiones principales en la tubería de 300 mm de diámetro y fundición dúctil que discurre por la Vía de Servicio de la Autovía A6, al este de la fracción.
 - Una conexión secundaria a la tubería de 125 mm de diámetro y fundición dúctil que discurre por la calle Formentera, al norte de la fracción.Las tres conexiones quedarán unidas entre sí por un semianillo de 200 mm de diámetro y fundición dúctil del que partirá la red interior.
 - Dos conexiones secundarias en la tubería de 150 mm de diámetro y fundición dúctil que discurre por la calle Adolfo Pérez Esquivel, para la zona residencial propuesta al norte de dicha calle y al oeste del nuevo viario que atraviesa de norte a sur la fracción 3.

El proyecto de la red de distribución de agua de consumo humano incluido en el Proyecto de Urbanización de la UE V11.1 "Sistemas Generales Parque Empresarial + Kodak" deberá recoger las conexiones exteriores anteriormente descritas, cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento de Canal de Isabel II Gestión y remitirse a la División de Conformidades Técnicas de esta Empresa para su aprobación.

Se deberá corregir el Plano P.10 "Infraestructuras. Red de distribución de agua y PCI" para que recoja las conexiones indicadas en el presente informe.

Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres de uso público:

Se prohíbe expresamente la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de agua de consumo humano.



Comunidad de Madrid

Con fecha 29 de febrero de 2007, el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid y Canal de Isabel II suscribieron el Convenio Administrativo para el suministro de agua regenerada para el riego de zonas verdes de uso público, en el que se establecen los compromisos y responsabilidades de ambas partes en cuanto a la tramitación, ejecución y financiación de las instalaciones requeridas por el suministro de agua regenerada procedente de la futura EDAR de Las Rozas Oeste, para el riego de zonas verdes de uso público del municipio de Las Rozas de Madrid.

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten, transitoriamente, a la red de distribución de agua de consumo humano deberán cumplir la normativa de Canal de Isabel II Gestión, siendo dichas redes independientes de la red de distribución, para su futura utilización con agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.

Los proyectos de riego y jardinería conectados a la red de distribución de agua de consumo humano, deberán remitirse al Canal de Isabel II Gestión para su aprobación. De acuerdo con las Normas para Redes de Abastecimiento de, el agua para riego de parques con superficie bruta superior a 1,5 hectáreas deberá obtenerse de fuentes alternativas distintas de la red de agua de consumo humano.

Respecto al saneamiento y depuración de las aguas residuales

En la actualidad, las aguas residuales generadas dentro de la cuenca de vertido del municipio de Las Rozas de Madrid, a la que pertenece la UE VII.1 "sistemas Generales Parque Empresarial + Kodak", son tratadas en la EDAR de Guadarrama Medio que está gestionada por Canal de Isabel II Gestión.

De acuerdo con el informe del ente gestor, con los datos contenidos en la documentación presentada y atendiendo a las dotaciones de las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II, de mayo de 2006, se estima que el caudal de vertido de aguas negras que generará la Unidad de Ejecución UE.VII.1."Sistemas Generales Parque Empresarial + Kodak" es de 1.335 m³/día. Desglosando en cada una de las fracciones que forman el ámbito:

Fracción 1: Supone un caudal de vertido de 138 m³/día, ya incorporado a la red de saneamiento existente, para ser tratado en la EDAR de Guadarrama Medio.

Fracción 2: El caudal de vertido, según la ordenación propuesta por la Modificación Puntual, ascienda a 311 m³/día.

Fracción 3: Su caudal de vertido es de 986 m³/día.

El caudal de vertido de aguas residuales correspondiente a las fracciones no desarrolladas 2 y 3, en total 1.197 m³/día, podrá ser tratado en la EDAR de Guadarrama Medio, debiéndose ampliar la capacidad de la EBAR de Villanueva del Pardillo para poder admitir este nuevo vertido.

Respecto al vertido de aguas residuales a la red de saneamiento:

De acuerdo con la documentación presentada, la red de saneamiento se proyecta con un sistema separativo. En ningún caso, las aguas de lluvia procedentes de cubiertas, patios o cualquier otra instalación interior de las parcelas deberán incorporarse a la red de aguas residuales del sector.



Comunidad de Madrid

Estas aguas se incorporarán a la red de aguas pluviales que deberán verter a cualquier cauce público cuyo destino no sea la red de alcantarillado de aguas residuales y cumplir la normativa y condicionantes que marque la Confederación Hidrográfica del Tajo al respecto, así como el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y el Real Decreto 590/1996, de 15 de mayo, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas. Por este motivo, se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales domésticas o industriales y otra segunda para pluviales.

Asimismo, se recuerda que para redes de saneamiento separativas, no deberán incorporarse a los colectores y emisarios de titularidad de la Comunidad de Madrid o adscritos a Canal de Isabel II Gestión, un caudal de aguas residuales superior al caudal punta de aguas residuales.

La incorporación de los vertidos de la Unidad de Ejecución UE.VII.I."Sistemas Generales Parque Empresarial + Kodak" deberá realizarse en el colector de diámetro 600 mm que entronca con el colector existente denominado A2 perteneciente al Sistema de Depuración Guadarrama Medio del Borrador de Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid de diciembre de 2009, actualmente en tramitación.

Al gestionar Canal de Isabel II Gestión la red de alcantarillado del municipio, el proyecto de la red de saneamiento interior del ámbito incluido en el Proyecto de Urbanización del mismo deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II Gestión y remitirse al Departamento de Tecnología del Alcantarillado de esta Entidad para su aprobación y para la determinación del punto de conexión.

Se deberá corregir el plano p.0g.A "Infraestructuras. Red de saneamiento. Residuales" para que recoja las conexiones indicadas en el presente informe.

Respecto a las Normas Técnicas para Redes de Abastecimiento, Redes de Saneamiento y Redes de Reutilización de Canal de Isabel II Gestión:

En el apartado relativo a las características de la red de distribución de agua en las Normas Urbanísticas del documento de la Modificación Puntual deberá figurar específicamente el siguiente texto: 2000, al estar compuesta en su mayor parte por la UE.VII.I "Kodak" del planeamiento vigente, y por tanto deberá asumir las repercusiones unitarias que figuran en dicha Adenda.

Canal de Isabel II Gestión condicionará las Conformidades Técnicas de los Proyectos de la red de distribución y de la red de saneamiento del Proyecto de urbanización de este ámbito al abono previo por parte de los Promotores ante Canal de Isabel II Gestión, en la forma que esta Empresa determine, de la cantidad repercutida aplicando las repercusiones unitarias contenidas en la Cláusula CUARTA.

La recepción de la red de distribución de agua para consumo humano y de la red de saneamiento y su conexión a los Sistemas generales de Abastecimiento y Saneamiento adscritos a Canal de Isabel II Gestión estará condicionada a la puesta en servicio previa de las infraestructuras hidráulicas que resulten necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y depuración la UE VII.I "Sistemas Generales Parque Empresarial+ Kodak".



Comunidad de Madrid

3.4 Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y los Reales Decretos 1513/2005, de 16 de diciembre, 1367/2007, de 19 de octubre y 1038/2012, de 6 de julio, que la desarrollan.

De acuerdo con las conclusiones de estudio acústico que acompaña a la documentación aportada, las Fracciones 1 y 2, no presentan niveles de ruido en el medio exterior por encima de los límites impuestos por el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre y cumplen íntegramente con dichos valores en la situación post-operacional, y por consiguiente sin necesidad de llevar a cabo soluciones de atenuación acústica.

Por el contrario, en la Fracción 3, concretamente en las proximidades de la A6, aparecen niveles que superan en ciertas zonas los límites estipulados para las áreas de actividades terciarias, así como para las áreas de actividades residenciales, incluso teniendo en cuenta que la ordenación, de manera adecuada desde el punto de vista del confort acústico, sitúa las segundas "protegidas" por las primeras frente al ruido emitido por la infraestructura. Por tal motivo, se plantea en el estudio acústico la colocación de elementos de atenuación acústica (se ofrecen en el estudio sus coordenadas UTM). Se proponen en el estudio diversas opciones para tales elementos (pantallas de módulos de hormigón planos, jardineras tipo Evergreen o caballones de tierra). Como consecuencia de la abertura necesaria para permitir el acceso de vehículos, los elementos de atenuación acústica quedarán interrumpidos en un tramo de unos 10 m, resultando dos tramos de aproximadamente 77m y $(103+250)=353m$, respectivamente.

Por otra parte, siempre de acuerdo con el estudio acústico presentado, respecto a los niveles que se producirán en las fachadas de vivienda, las partes más desfavorecidas acústicamente se encuentran nuevamente en la Fracción 3, concretamente, por su cercanía al tráfico, en la línea de edificación enfrentada al vial de comunicación de la rotonda norte con C\ Camilo José Cela. Para tal zona, teniendo en cuenta que puntualmente se alcanzan los niveles $L_d = 60$ dBA, se concluye en el estudio acústico que dichas edificaciones deberán contar con unos aislamientos acústicos de fachada entorno a $D2m \ nT \ Atr \geq 32$ dBA en dormitorios y $D2m \ nT \ Atr \geq 30$ dBA para el resto de estancias. Tales valores de aislamiento, serán los requeridos por el DB-HR del Código Técnico de la Edificación.

Para el resto de la edificación, con la salvedad de los bloques de la primera línea frente a la A6, serán suficientes aislamientos $D2m \ nT \ Atr \geq 30$ dBA en todos los espacios. En dicha zona de mayor exposición (debida a la fuerte intensidad de tráfico de esta autopista), los aislamientos habrán de ser como mínimo de $D2m \ nT \ Atr \geq 32$ dBA en los recintos acústicamente más sensibles; si bien dichos valores pueden ser insuficientes en función del uso definitivo de tales espacios.

Todo ello, deberá ser determinado en los correspondientes proyectos de ejecución de los edificios, en su debido momento.

Por consiguiente:

- Se cumplirán las medidas señaladas en el estudio acústico presentado u otras acústicamente equivalentes en base a las condiciones concretas que se encuentren en el momento de la ejecución. Debe tenerse en cuenta, en este sentido, la IMD de la A6 en tal momento, a fin de lograr una atenuación apropiada, y contar con la autorización del titular de la infraestructura.
- Se asegurará el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas del ámbito.



Comunidad de Madrid

- Si en fases posteriores 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, con la adopción, en su caso, de nuevas medidas correctoras.
- La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico se planificará con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.

En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá velar por que se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica y no se superen los valores límite aplicables.

3.5 Efectos sobre la red hidrográfica

Conforme a lo señalado en el informe que emitió esta Dirección General en fecha 2 de julio de 2013, la documentación aportada incluye una modelización y caracterización hidráulica de los arroyos que concluye en una propuesta de delimitación del dominio público hidráulico y de sus zonas de servidumbre y policía, así como de las zonas inundables por las avenidas de los distintos periodos de retorno.

De acuerdo con las conclusiones del estudio hidrológico que forma parte de la documentación aportada, y sin perjuicio de las competencias de la Confederación Hidrográfica del Tajo, el Ayuntamiento deberá comprobar en fase de proyecto de urbanización que la incorporación a la red municipal de los nuevos caudales a aportar por los desarrollos de las fracciones 2 y 3 resulta admisible para la capacidad y funcionamiento de dicha red, y que no se producen desbordamientos ni vertidos incontrolados a los cauces próximos. En cuanto a las afecciones a los cauces por la alteración del régimen de escorrentía, el estudio hidrológico estima que, dada la magnitud del incremento de los caudales circulantes por los arroyos en la situación postoperacional, la incidencia puede considerarse de escasa importancia.

De la misma forma, teniendo en cuenta el punto 2.2.1 del estudio hidrológico, el Ayuntamiento, a la vista de los caudales de pluviales generados en las dos fracciones, considerará en cada caso la conveniencia de implementar tanques de tormenta previos a los puntos de vertido. Según el punto 2.3 del citado estudio, en el proyecto constructivo se definirán, en su caso y con el detalle correspondiente, la ubicación y características de los citados tanques de tormentas.

3.6 Estudio sobre calidad de suelos

El informe de caracterización presentado por el Ayuntamiento a los efectos previstos en el artículo 61 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, incluye toma de muestras en la denominada Parcela A, de uso rustico, sobre un total de 7 calicatas; y en la Parcela B, donde se localizan las antiguas instalaciones de Kodak, en los tres sondeos realizados, 2 junto a los depósitos de gasoil y 1 en la zona de muelles de carga y descarga, concluyendo:

“No se han detectado concentraciones para los distintos compuestos químicos analizados indicativas de ningún tipo de afección potencial significativa de los suelos. Las concentraciones a nivel traza de hidrocarburos (TPH) detectadas para las muestras S3 (8,4-9,2) y SM1 (0-0,3), no superan en ninguno de los dos casos el respectivo NGR para estos compuestos”



Comunidad de Madrid

Además incluye la siguiente recomendación:

“Llevar a cabo un seguimiento ambiental de las tareas de desmantelamiento de las antiguas instalaciones de KODAK, principalmente del entorno de los depósitos de combustible, con el fin de controlar los posibles pasivos ambientales que pudieran generarse durante la ejecución de las mismas”.

No obstante, con carácter general en el documento normativo deberá incluirse en su articulado el siguiente texto:

En el caso de las instalaciones sometidas al 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, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto, en su caso también se estará a lo dispuesto en el artículo 5.3 (Anexo IV, epígrafe 72) de la ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

3.7 Condiciones para las zonas verdes

En relación con la distribución, usos y regulación de los espacios verdes dentro de las redes públicas, se tendrán en cuenta las siguientes prescripciones:

- Las condiciones naturales de los espacios libres/zonas verdes, sin obras que alteren su carácter, deberán mantenerse en todos aquellos ámbitos que, de conformidad con los informes de la Dirección General del Medio Ambiente o el estudio de incidencia ambiental, reúnan condiciones que aconsejen su conservación en su estado actual, ello sin perjuicio de las competencias municipales en suelo urbano.
- 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, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.
- Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.
- Para el nuevo arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Para minimizar el impacto del polen sobre la salud de la población se evitarán especies arbóreas y herbáceas alergénicas.
- Con el objeto de disminuir el volumen de agua de riego, se implantarán especies autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental.



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

3.8 Programa de vigilancia ambiental

Se incluirán, entre las medidas de supervisión, vigilancia e información previstas en el estudio de incidencia ambiental aquéllas derivadas de las condiciones del presente informe.

Lo que le comunico para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Madrid, 21 de enero de 2014

EL DIRECTOR GENERAL DE
EVALUACIÓN AMBIENTAL

Mariano González Sáez