

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LA MANZANA B DE LA ZONA ESTE DE LA MORALEJA

Ámbito de la Carrascosa

Alcobendas (Madrid)



DOCUMENTO VI:

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

*Adaptado al Informe Ambiental emitido por la Dirección General de Sostenibilidad y
Cambio Climático de la CAM (Exp. 10-UB2-000053.4/2019).*



Ezquiaga
Arquitectura,
Sociedad y
Territorio S.L.

1	Antecedentes.....	4
2	Ámbito y objeto	8
2.1	Ámbito de actuación.....	8
2.2	Objeto de la actuación	8
3	Objetivos de la planificación	9
4	Alcance y contenido del Plan Especial y sus alternativas	9
4.1	Modelo de ordenación propuesto.....	9
4.2	Alternativas	10
4.2.1	Alternativa cero	10
4.2.2	Alternativa 1.....	11
4.2.3	Alternativa 2.....	13
	a. Determinaciones urbanísticas.....	13
	b. Infraestructuras existentes	14
5	Desarrollo previsible del Plan	14
6	Estado preoperacional del ámbito	14
6.1	Ruido.....	14
6.2	Suelo	15
6.3	Hidrología.....	18
6.3.1	Abastecimiento.....	18
6.3.2	Sanearamiento	19
6.4	Espacios Naturales Protegidos	20
6.5	Geomorfología.....	20
6.6	Vegetación y fauna	22
7	Efectos ambientales previsibles	23
	a. Efectos en la calidad del aire y el clima	23
	b. Efectos sobre el ruido.....	24
	c. Efectos sobre la hidrología superficial y subterránea	24
	d. Efectos sobre la geomorfología y el suelo	25

f. Efectos sobre la fauna	25
g. Afecciones a espacios de valor natural y patrimonial.....	26
h. Efectos sobre el paisaje	26
7.1 Consideración del cambio climático en el Informe Ambiental Estratégico	26
8 Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.....	26
8.1 Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas	26
8.2 Plan Parcial para el ámbito "Solana de Valdebebas"	26
8.3 Planeamiento sectorial	27
8.3.1 Plan Regional de Residuos Urbanos de la Comunidad de Madrid (2006-2016) 27	
8.3.2 Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020). Plan azul +	28
8.3.3 Plan Energético de la Comunidad de Madrid Horizonte 2020.....	29
9 Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada	29
10 Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.....	31
11 Medidas preventivas, reductoras y correctoras.....	34
11.1 Medidas relacionadas con el diseño de edificios.....	34
11.2 Medidas relacionadas con el diseño de zonas verdes	35
11.3 Medidas relacionadas con la calidad del aire	35
11.4 Medidas relacionadas con el ahorro de agua	35
12 Medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan	35
ANEXO I. Informe Ambiental Estratégico emitido la Dirección General del Medio Ambiente-Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio [Fecha: 9/junio/2017]	40
ANEXO II. Documento Ambiental Estratégico elaborado por LPA-Lab for Planning and Architecture [Fecha: 15/junio/2015].....	40

1 Antecedentes

El presente documento de Ambiental Estratégico acompaña al PE que sustituye al **Plan Especial para la Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la Parcela B de “La Carrascosa”** anulado por S.TSJM 799/2018, de 17/10/2018 por falta de motivación suficiente respecto de las modificaciones que se promueven con el citado PE.

Se repite el procedimiento de aprobación del documento de planeamiento manteniendo idéntica la ordenación en todos sus aspectos, ya sean cuantitativos o cualitativos, porque:

- a) La S.TSJM 799/2018, de 17/10/2018 –y con posterioridad, la S.TSJM 746/2018, de 4/10/2018, dictada para una parcela colindante- **han declarado la idoneidad de la figura del PE, para introducir los cambios de ordenación pormenorizada promovidos, a pesar de que estuvieran recogidos en el planeamiento general,**
- b) No se contenía tacha ninguna sobre la propuesta de ordenación contenida en el PE.

Abundando en que la ordenación que se evalúa es similar a la anterior, se acredita en el siguiente cuadro comparativo de las magnitudes características de la ordenación: cuadro sinóptico

Magnitud	PE anulado	PE propuesto
Denominación	Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada Manzana B-La Carrascosa	Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la Manzana B-La Carrascosa
Localización	Manzana B-La Carrascosa (Alcobendas)	Manzana B-La Carrascosa (Alcobendas)
Superficie afectada	92.682 m ²	92.682 m ²
Edificabilidad	0,94 m ² /m ²	0,94 m ² /m ²
m ² Construibles	87.121,002 m ²	87.121,002 m ²
Usos,	Residencial-Vivienda Colectiva	Residencial-Vivienda Colectiva

Normas Urbanísticas del PGOU de Alcobendas	Zona 2. Edificación Abierta, Grado 24 Carrascosa	Zona 2. Edificación Abierta, Grado 24 Carrascosa
Número de viviendas	500	450
Ocupación máxima	50%	50%
Parcela mínima	5.000 m2	5.000 m2
Altura edificación	4 plantas (12 metros*)	4 plantas (12 metros*)
Edificabilidad y número máximo de viviendas por parcela	B.1.1: 13.479,622 m2 y 88 viv B.1.2: 12.656,679 m2 y 84 viv B.2.1: 6.382,500 m2 y 37 viv B.2.2: 29.174,021 m2 y 155 viv B.3: 25.428,180 m2 y 136 viv.	B.1.1: 13.479,622 m2 y 79 viv B.1.2: 12.656,679 m2 y 76 viv B.2.1: 6.382,500 m2 y 33 viv B.2.2: 29.174,021 m2 y 140 viv B.3: 25.428,180 m2 y 122 viv.
Retranqueo	10 metros a todos linderos	10 metros a todos linderos

(*) 15,50 m al elemento más sobresaliente (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionados, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre la edificación).

La modificación de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General de Alcobendas mediante este documento de Plan Especial se justifica en los siguientes motivos,

- 1) Necesidades de uso residencial en el Municipio de Alcobendas, y concretamente en el ámbito, que atiende a una demografía positiva y un crecimiento continuado muy por encima de la media del Área Metropolitana.
- 2) Inadecuación de los medios previstos inicialmente para su satisfacción por razón de:
 - (1) cambio en los procesos urbanísticos y del mercado inmobiliario derivados de la crisis económica que hacen improbable la posibilidad de atender las necesidades de uso residencial mediante grandes operaciones urbanísticas que impiden la

efectiva ejecución en un horizonte temporal de corto y medio plazo, (2) conveniencia de colmatar el suelo transformado, suelo urbano consolidado, antes de acometer nuevos desarrollos urbanos en razón de una efectiva sostenibilidad espacial y económica, y (3) estrecha coherencia con los usos adyacentes y el diseño de las redes de infraestructuras básicas, viario y servicios, ya que el régimen de usos globales es el residencial, y (4) existencia de un interés actual de la promoción de los terrenos para su inmediata ejecución.

- 3) La ordenación es compatible con la estructura territorial prevista en el planeamiento general de Alcobendas como se desprende del régimen de usos predominante correspondiente al Área Homogénea en el que se sitúan las parcelas:
 - a) Necesidad de una mejor integración del uso residencial propuesto con los usos residenciales colindantes, entre los cuales el uso actual terciario-oficinas considerado en el planeamiento general en la urbanización La Moraleja, constituye una clara excepción, y es de una dimensión tan notable que no es posible mantener este nodo terciario en esta situación periférica y de fondo de saco respecto un área estrictamente residencial como es La Moraleja y con una clara morfología y red viaria adaptada casi exclusivamente al uso residencial al que se destina e incapaz en su dimensión de acoger el uso terciario.
 - b) La ordenación resultante, sirve, a criterios de racionalidad en el diseño de los espacios habitables y de sus usos, las necesidades de servicios y las perspectivas de desarrollo del entorno inmediato, y con objetividad a los intereses generales de los ciudadanos de Alcobendas y de aquellos que formarán parte de esta área y los de su entorno en La Moraleja.
 - c) El uso residencial se adapta mejor a las condiciones físicas de las parcelas existentes y a la edificabilidad asignada, y al mantenimiento de una baja ocupación del suelo. El uso residencial permite aumentar además sustancialmente la ratio de zonas verdes privadas y la mejora del medioambiente urbano como resultado.
 - d) Se establece una mejor coherencia e integración espacial con la ordenación prevista en continuidad territorial, si bien en el término municipal de Madrid, en el ámbito del "Plan Parcial La Solana de Valdebebas". Este ámbito es colindante por el sur con el ámbito de La Moraleja y en él está previsto que se desarrollen unas 1.400 viviendas; este desarrollo residencial en colindancia con la parcela B, se realizará con tipologías residenciales unifamiliares y colectivas, de similares características al contemplado en el presente Plan Especial de Mejora, lo que

permitirá, a medio plazo, establecer una continuidad física espacial entre ámbitos contiguos de ciudad, que superen la construcción administrativa de los términos municipales.

- e) Sustancial mejora de la movilidad y del tráfico vehicular, pues tal como se comprueba en los estudios de tráfico que acompañan esta propuesta, el uso residencial, para la misma superficie construida, tiene una muy menor demanda de viajes, lo que originará menor impacto sobre el ámbito de La Moraleja, cuya morfología acusaría muy negativamente los viajes propios del uso terciario de cinco mil nuevos empleos, y las indeseables ocupaciones de viario del entorno por la alta afluencia vehicular y sobre el ámbito específico que se considera en este Plan Especial.

A la fecha de elaboración de este documento de Evaluación Ambiental Estratégica, existe un IAE **válido y vigente, de acuerdo con lo establecido en el art. 31.4 LEIA**, emitido para la misma ordenación que se propone, Informe Ambiental Estratégico emitido por la Dirección General del Medio Ambiente-Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio el 9 de junio de 2017–y que se acompaña como Anexo a este documento–, motivo por lo que su contenido debería ser el mismo que el emitido en su día al no haberse producido modificación alguna de la ordenación contenida en el PE que nuevamente se tramita.

Por este motivo y en aplicación del art. 51 LPAC, se solicita que se le declare subsistente y aplicable al Plan que aquí se propone.

No obstante, y para el caso en que se considerara necesaria una nueva tramitación debe indicarse que:

- a) La identidad entre el proyecto informado favorablemente en su día, y las condiciones de aprobación determina la necesidad de que el informe sea consecuente con aquél o que, en su caso, se motiven los aspectos en los que se separara del anterior criterio de acuerdo con lo establecido en el art. 35.1.c LPAC.
- b) Que la existencia de informes anteriores sobre la misma ordenación simplifica el trabajo de su elaboración por lo que hace innecesario agotar los plazos establecidos en la legislación reguladora.

2 Ámbito y objeto

El presente Documento Ambiental Estratégico (DAE) del Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada, constituye el documento que, junto con la Solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica y el Borrador del Plan, conforman la documentación exigida por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (y la reciente modificación de esta, a través de la Ley 9/2018, de 9 de diciembre)¹ para poder iniciar el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada que contempla dicho documento legislativo para la redacción de Planes y Programas.

2.1 Ámbito de actuación



El ámbito de intervención se sitúa en las parcelas localizadas en la zona este de La Moraleja, al sureste del municipio de Alcobendas, e integradas en el Área de Incremento AI-6 del vigente Plan General. Tiene una forma sustancialmente rectangular, conformada por la parcela B (B1.1, B1.2, B2.1, B2.2 y B3), que suma una superficie total de 92.681,92 m². Su delimitación física es: al este con la R-2 y la M-12, al sur con el límite municipal de Madrid y al oeste con la urbanización La Moraleja.

2.2 Objeto de la actuación

El objeto del Plan Especial que se evalúa ambientalmente es la adecuación a los usos del entorno de la ordenación urbanística prevista por el Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas aprobado definitivamente el 9 de julio de 2009 (en adelante

¹ Se indicará, cuando proceda, las modificaciones de la Ley 21/2013 por parte de la Ley 9/2018, de 9 de diciembre **Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada**
Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B - La Carrascosa

PGOU de Alcobendas) sobre la parcela B, para posibilitar una mejor integración del uso residencial, uso global predominante en el Área Homogénea, con los usos colindantes que también obedecen a este uso, y en la estructura morfológica y espacial existente. Dicho Plan se justifica, de acuerdo con las NNUU del PGOU de Alcobendas, y el marco jurídico de la legislación del suelo vigente, la adecuación de la ordenación pormenorizada, y el interés general para el municipio y sus ciudadanos. Este se desarrolla sobre una parcela de suelo urbano consolidado.

3 Objetivos de la planificación

Los objetivos de desarrollo recogidos por la propuesta son la mejora de la ordenación del ámbito, adecuando el uso al entorno, que es incapaz de asumir las afecciones propias del uso terciario de esta entidad. Y contribuir al cumplimiento de los objetivos de sostenibilidad respecto al consumo de recursos, la movilidad y la calidad del aire.

Tal y como se indica en el Documento Ambiental Estratégico² (LPA, 2015):

“la modificación propuesta tan solo afecta a una determinación de carácter pormenorizado del Plan General de Ordenación Urbana, pues el cambio de uso pormenorizado de terciario específico a uso residencial no afecta al “global” Residencial, que corresponde al Área Homogénea AH-3 del Plan General de la urbanización de La Moraleja en la que se integran estas parcelas.”

4 Alcance y contenido del Plan Especial y sus alternativas

4.1 Modelo de ordenación propuesto

Partiendo de los objetivos anteriores, los criterios con los que se acomete la ordenación para establecer un uso más adecuado a la configuración física y de uso, y que sigue el mismo modelo ya evaluado en la anterior tramitación, se detallan a continuación:

- Mejorar la integración del uso residencial propuesto con los usos residenciales colindantes, entre los cuales el uso actual terciario-oficinas considerado en el planeamiento general en la urbanización La Moraleja, constituye una clara excepción. Es de una dimensión tan notable que no es posible mantener este nodo terciario en una situación periférica y de fondo de saco, respecto a un área estrictamente residencial, como es La Moraleja, y con una clara morfología

² Documento Ambiental Estratégico elaborado por LPA-Lab for Planning and Architecture en junio de 2015
Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada
Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B - La Carrascosa

y red viaria adaptada casi exclusivamente a este uso, e incapaz en su dimensión de acoger el uso terciario.

- La ordenación resultante sirve, a criterios de racionalidad, en el diseño de los espacios habitables y de sus usos, las necesidades de servicios y las perspectivas de desarrollo del entorno inmediato. Y con objetividad, a los intereses generales de los ciudadanos de Alcobendas y de aquellos que formarán parte de esta área y su entorno.
- El uso residencial se adapta mejor a las condiciones físicas de las parcelas existentes y a la edificabilidad asignada, y al mantenimiento de una baja ocupación del suelo. Además, permite aumentar sustancialmente la ratio de zonas verdes privadas y la mejora del medioambiente urbano.
- Mejora de la movilidad y del tráfico vehicular, ya que el uso residencial, para la misma superficie construida, tiene una demanda menor de viajes. Esto se traducirá en un menor impacto sobre el ámbito de La Moraleja, cuya morfología acusaría muy negativamente los viajes propios del uso terciario de cinco mil nuevos empleos, y las indeseables ocupaciones de viario del entorno por la alta afluencia vehicular y sobre el ámbito específico que se considera en este Plan Especial de Mejora.
- La disminución del número de viajes implica una mejora de las condiciones ambientales, pues entre otros, se reducen las emisiones a la atmósfera.
- Concretar un compromiso a largo plazo de fomento y seguimiento de un modelo de movilidad sostenible, con una apuesta por la utilización del transporte público.

4.2 Alternativas

Durante la redacción de este Plan Especial de Mejora, se valorarán diferentes alternativas.

4.2.1 Alternativa cero

La alternativa cero se corresponde con el Plan General de Ordenación Urbana vigente del municipio de Alcobendas. El uso global establecido es el terciario. Los parámetros urbanísticos de la parcela actualmente son:

MANZANA PARCELA	/	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE PARCELA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)
4	B1.1.	Terciario	14.340,023	13.479,62
5	B1.2.	Terciario	13.464,55	12.656,68
6	B2.1	Terciario	6.790,00	6.382,50
7	B2.2	Terciario	31.036,086	29.174,021
8	B3	Terciario	27.051,26	25.428,18

TOTAL	92.681,92	87.121,00
--------------	------------------	------------------

La necesidad de este Plan Especial de Mejora, reside en la incoherencia de esta tipología con el entorno más próximo, eminentemente residencial, la mayor incidencia negativa sobre la movilidad y el tráfico rodado de los usos terciarios respecto los residenciales; y, por tanto, el aumento de los patrones de consumo energético y emisiones a la atmósfera.

Por ello, no llevar a cabo dicho Plan Especial ahondaría en el mantenimiento de un área residual de carácter terciario en el ámbito de La Moraleja. Además, el impacto poblacional que supone el uso terciario es mucho mayor que el residencial planteado, estimándose una población de 5.445 empleados, mientras que con el uso residencial propuesto se estiman 1.215 habitantes (2.7 personas por hogar).

4.2.2 Alternativa 1

La alternativa 1 propondría la tipología de bloque abierto en la parcela B.

El número de viviendas proyectadas para esta alternativa sería de 725 unidades, alcanzando una media de 120 m² por vivienda.

Los parámetros urbanísticos bajo estas condiciones serían:

MANZANA PARCELA	/	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE PARCELA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	Nº DE VIVIENDAS
4	B1.1.	R. Multifamiliar	14.340,023	13.479,622	133
5	B1.2.	R. Multifamiliar	13.464,552	12.656,679	129
6	B2.1	R. Multifamiliar	6.790,000	6.382,500	82
7	B2.2	R. Multifamiliar	31.036,086	29.174,021	200
8	B3	R. Multifamiliar	27.051,255	25.428,180	181

TOTAL	92.681,92	87.121,00	725
--------------	------------------	------------------	------------

La necesidad de este Plan Especial de Mejora, de contemplar el uso residencial sobre suelos urbanos consolidados, en razón de (1) cambio de los procesos urbanísticos y del mercado inmobiliario derivados de la crisis económica que hacen improbable la posibilidad de atender las necesidades de uso residencial mediante grandes operaciones urbanísticas, (2) conveniencia de colmatar el suelo transformado antes de acometer nuevos desarrollos urbanos, (3) coherencia con los usos adyacentes y el diseño de las infraestructuras básicas ya que el régimen de usos globales es predominantemente residencial, y (4) existencia de un interés actual de la promoción de los terrenos. La mayor incidencia negativa sobre la movilidad y el tráfico rodado de los usos terciarios respecto los residenciales, y por tanto el aumento de los patrones de consumo energético y emisiones contaminantes a la atmósfera son elementos que abundan en la sostenibilidad de la actuación.

Esta alternativa corresponde con la Alternativa B del Documento Ambiental Estratégico³ (LPA, 2015):

Parcela	Nº máx. viviendas
B 1.1.	110
B 1.2.	109
B 2.1.	53
B 2.2.	243
B 3	210
Total	725

Fuente: Documento Ambiental Estratégico (LPA, 2015)

Esta alternativa fue la elegida en la anterior tramitación ambiental en el año 2015, hasta que el Ayuntamiento de Alcobendas solicitó en agosto del año 2017 la reducción del número de viviendas. A partir de esta recomendación, se decidió reducir en un 31% el número de viviendas, pasando de 725 a 500. Y así es como se muestra en la documentación del año 2017 (Informe Ambiental, Memoria, etc), donde la alternativa 1 corresponde con un uso residencial con 725 viviendas; la alternativa 2 con el mismo uso, pero con 450 viviendas; y la alternativa 3 que se corresponde con el uso terciario (planeamiento vigente). Y en ese punto, es desde donde parte la alternativa elegida o alternativa 2 que se define en el siguiente apartado.

³ Documento Ambiental Estratégico elaborado por LPA-Lab for Planning and Architecture en junio de 2015
Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada
 Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B - La Carrascosa

4.2.3 Alternativa 2

La alternativa 2, o alternativa elegida para el presente Plan Especial, propone la tipología de bloque abierto en nuestro ámbito de estudio.

El número de viviendas proyectadas para esta alternativa sería de 450 unidades, alcanzando una media de 174 m² por vivienda.

Los parámetros urbanísticos bajo estas condiciones serían:

MANZANA PARCELA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE PARCELA (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	Nº DE VIVIENDAS	
4	B1.1.	R. Multifamiliar	14.340,023	13.479,622	79
5	B1.2.	R. Multifamiliar	13.464,552	12.656,679	76
6	B2.1	R. Multifamiliar	6.790,000	6.382,500	33
7	B2.2	R. Multifamiliar	31.036,086	29.174,021	140
8	B3	R. Multifamiliar	27.051,255	25.428,180	122
TOTAL		92.681,92	87.121,00	450	

Al seguir un patrón similar a la alternativa 1, también supone un ejercicio de coherencia con el entorno y de apuesta por la ciudad compacta. En este caso, se propone un menor número de viviendas, pero de mayor tamaño, para satisfacer las necesidades reales de la población de Alcobendas, para cubrir todos los perfiles de demanda existentes, incluidos aquellos con más posibilidades socioeconómicas. Con el uso residencial propuesto en esta Alternativa 2 se estiman 1.215 habitantes (2.7 personas por hogar).

a. Determinaciones urbanísticas

La parcela B, se regula de acuerdo al PGOU de Alcobendas, en concreto por la zona de ordenanza definida en el artículo 14.2 – Zona 2- Edificación Abierta, con la remisión a un nuevo Grado 24: Carrascosa. Con las siguientes características:

Grado	Edificab.	Ocupación máx. ámbito	Parcela mín. ámbito (m ²)	Altura máx. (m)	Nº plantas
24. Carrascosa	87.121,00	50%	5.000	12	4

La propuesta se integra en el ámbito, dando continuidad a la tipología edificatoria y morfología de su entorno inmediato, y respetando la limitación de alturas y los parámetros de ocupación en parcela:

Parcela	Superficie (m2)	Número viviendas
B-1.1	14.340,23	79
B-1.2	13.464,55	76
B-2.1	6.790	33
B-2.2	31.036,09	140
B-3	27.051,26	122
Total	92.682,12	450

b. Infraestructuras existentes

Al constituir un suelo urbano consolidado, y no necesitar el cambio de uso de las redes de servicio de infraestructuras existentes, salvo pequeños ajustes propios del desarrollo edificatorio, se consideran estas suficientes para el ámbito, no procediendo la valoración de las mismas respecto de este documento.

5 Desarrollo previsible del Plan

Este Plan Especial se limita al cambio de uso de las parcelas de la manzana B, y la consiguiente adecuación de algunos parámetros al nuevo uso y tipología edificatoria, no se modifican las determinaciones del Plan General vigente, en cuanto a la ejecución del planeamiento.

6 Estado preoperacional del ámbito

6.1 Ruido

En el escenario actual, el foco de ruido ambiental más importante con incidencia en el ámbito de estudio, es el tráfico a su paso por las carreteras M-12 y R-2. El tráfico aeroportuario del aeropuerto Madrid-Barajas no representa afección a dicha zona.

Los resultados de los mapas de ruido a 4m. de altura reflejan niveles sonoros comprendidos entre 45 y 65 dB (A) para los períodos día y tarde, y entre 40 y 60 dB (A) en el período noche.

Para obtener estos resultados se han consultado los siguientes documentos, comprobando su vigencia y metodología asegurando el cumplimiento de los estándares actuales (RD 1367/2007):

- Mapa Estratégico de Ruido (M.E.R.) de la Autopista M-12. Redactado en diciembre de 2012
- Mapa Estratégico de Ruido del aeropuerto de Madrid-Barajas. Redactado en mayo de 2013.
- Estudio específico de ruido ambiental del Plan de Mejora de la Ordenación Pormenorizada (PEMOP) de las parcelas B1, B2 y B3 "La Carrascosa" de la revisión del PGOU de Alcobendas T.M. de Alcobendas (Madrid). Redactado en mayo de 2014.
- Mapa Estratégico de Ruido en Alcobendas. Redactado en septiembre de 2017.

El Informe Ambiental Estratégico⁴ emitido en junio de 2017, apunta:

"Los resultados obtenidos en el Estudio Acústico para los estados pre y postoperacional reflejan que se cumplen los objetivos de calidad acústica en período día y noche en la mayor parte del ámbito, salvo en una zona ubicada en parcela B3 donde se superan los 60 dBA en período día y 50 dBA en período nocturno (de mayor extensión que la anterior). Se constata asimismo que para las zonas verdes exteriores del ámbito los niveles acústicos diurnos se mantienen dentro de los 60 dBA."

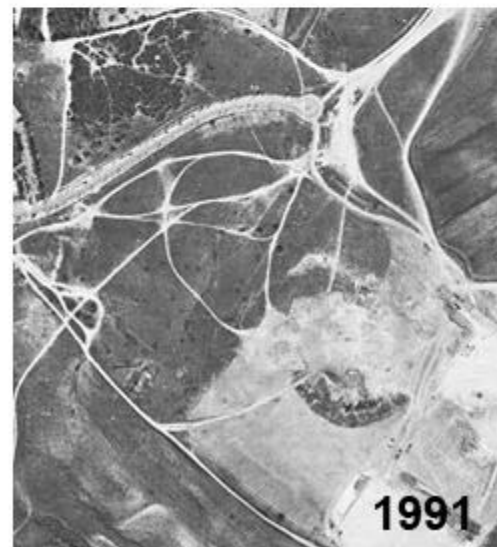
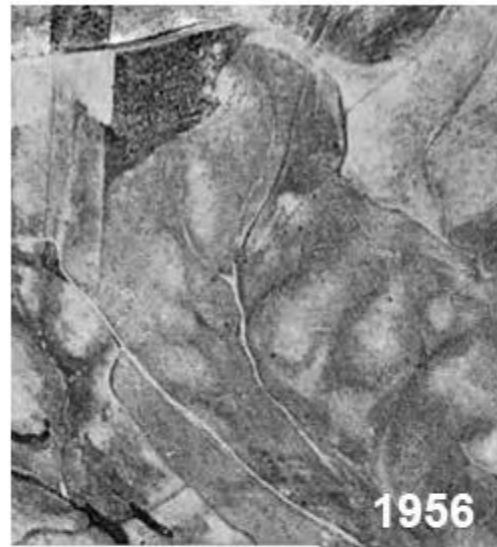
6.2 Suelo

Los usos del suelo han ido variando a lo largo de los años, pero en ningún caso se han desarrollado actividades potencialmente contaminantes.

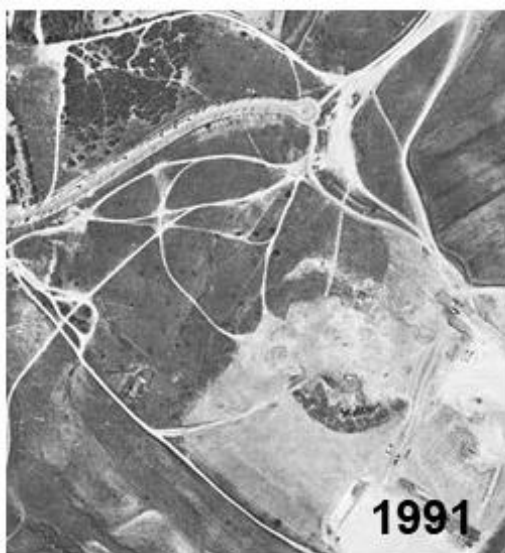
Observando las fotos aéreas históricas del ámbito, se pueden diferenciar distintos períodos:

⁴ Informe Ambiental Estratégico emitido por la Dirección General del Medio Ambiente (Consejería de Medio Ambiente, Administración local y Ordenación del Territorio) el 9 de junio de 2017
Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada
Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B - La Carrascosa

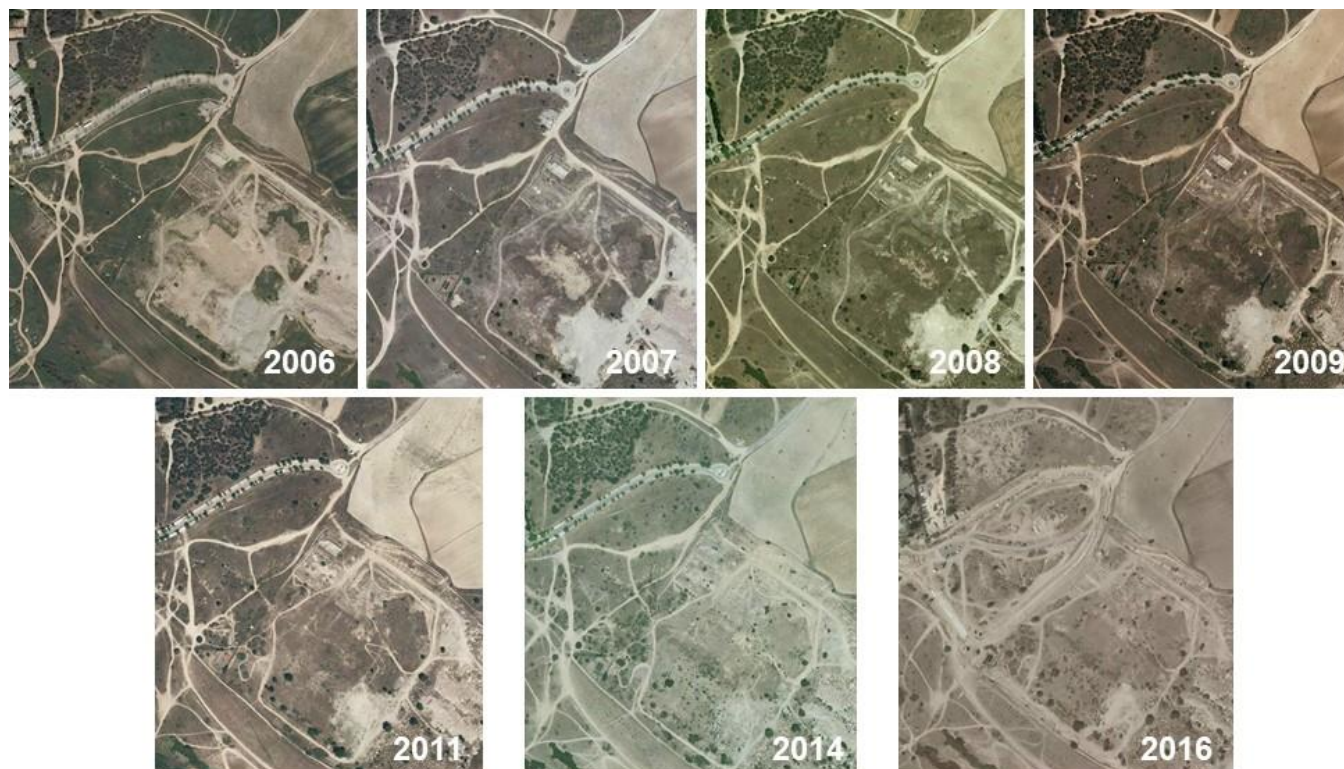
a. Entre 1946 y 1991 el ámbito y su entorno tiene como uso único el agrícola, con cultivos de secano.



b. Entre 1991 y 2006 el entorno del ámbito sufre un cambio total por la aparición de edificaciones y su posterior desmantelamiento. Los usos previstos para estas no llegaron a ponerse en funcionamiento por lo que no hubo actividad en la zona más allá de la constructiva. En el entorno se desarrolla la urbanización La Moraleja y la Hípica La Moraleja.



c. Entre 2006 y 2016 el ámbito se muestra abandonado y se puede percibir la acumulación de escombros, pero sin ninguna actividad. En el entorno se ha construido la R-2 y la M-12.



6.3 Hidrología

6.3.1 Abastecimiento

La red existente en el ámbito, propiedad del CANAL DE ISABEL II, presenta las siguientes conexiones exteriores:

- Conexión principal en la conducción de aducción de diámetro 1.200mm de hormigón armado con camisa de chapa (HA), que discurre paralela a la carretera M-12, al sureste del ámbito. Posteriormente a la conexión existe una válvula reguladora de presión y un caudalímetro. Esta conexión coincide con una de las que se contemplaban en el Informe de Viabilidad e agua potable y puntos de conexión exterior para la actuación urbanística "La Carrascosa", emitido con fecha 26 de marzo de 2010.

Desde el punto de conexión principal se deriva una tubería de diámetro 400mm de fundición dúctil hasta la glorieta 2, que alberga la válvula reguladora de presión y caudalímetro, continuando con tubería de diámetro de 200mm de fundición dúctil a lo largo de la Calle 3 y Calle 4 hasta la conexión secundaria.

Así mismo la red se complementa a lo largo del recorrido de la tubería de 200mm con 3 hidrantes de contra incendios del tipo encastrado en la acera DN- 100, con una equidistancia entre ellos máxima inferior a 200 metros, cumpliendo las Normativa de la CIA suministradora "CYII" y las normas particulares del Ayuntamiento de Alcobendas. También existe una ventosa más válvula de seccionamiento en el punto más alto de la tubería de 200 mm. La red existente está ejecutada conforme a las Normativa del Canal de Isabel II y a las normas particulares del Ayuntamiento de Alcobendas.

6.3.2 Saneamiento

La red de saneamiento es de titularidad municipal, estando adscrita al Convenio para la Prestación del Servicio de Alcantarillado en el Municipio de Alcobendas, entre la Comunidad de Madrid, Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Alcobendas, firmado en fecha 27 de junio de 2012.

Existe una zona en el punto más alto de la cuenca, con una superficie de 3.76 Has ordenada por la calle Camino Ancho de La Moraleja, y ocupada por tres colegios existentes. El sistema de saneamiento pseudo-separativo que existía en esta zona, con canalizaciones diferenciadas y pozos comunes, se ha transformado en red separativa, lo que resultó posible por la existencia de acometidas diferenciadas. Para ello se construyeron sendos colectores en paralelo con los existentes para recoger los vertidos de las acometidas existentes en la calle Camino Ancho. El colector de fecales se construye por el sur mientras que el de pluviales se construye entre el anterior y la acera existente, eliminándose los antiguos. También se construyeron nuevos imbornales en la calzada en ampliación y sustitución de los existentes que incorporan las aguas pluviales del viario a la red de pluviales del ámbito.

Dentro del ámbito existen redes separativas de fecales y pluviales que finalizan al sureste del ámbito, en dos pozos de saneamiento (uno de fecales y otro de pluviales).

El trazado de la red de fecales para las parcelas B comienza en la esquina sur de las parcelas A del ámbito La Carrascosa, recogiendo las aguas fecales de la red separativa precedente y discurriendo por viario público de la calle 4 en diámetro 300mm. El colector de fecales se sitúa en el lado este de la calle, condicionado por el inicio del tramo, coordinado con la red precedente, lo que resulta, además, favorable para recibir las acometidas de las parcelas B. Al final del tramo, se realiza un cruce con la red de pluviales para cambiar la posición relativa de los colectores, ya que, para el trazado del emisario es más conveniente por situarse éste en el lado norte de la tubería de aducción para las fecales y en el lado sur para las pluviales.

La red de pluviales recoge las aguas de escorrentía superficial procedentes del drenaje superficial con colectores en diámetros 400mm, 500mm, 600mm, 800mm, 1000mm y

1.200mm y las canaliza hasta un colector que permita su restitución al cauce público más cercano que es el arroyo Valdebebas.

A partir de los pozos finales al sureste del ámbito se debe ejecutar sendos colectores de aguas pluviales y fecales. El colector de pluviales se inicia en el límite sur del ámbito La Carrascosa y conduce las aguas pluviales generadas en todo el ámbito al arroyo Valdebebas. El colector de fecales se inicia en el límite sur del ámbito de La Carrascosa y dirige las aguas fecales a un pozo de la red municipal del Ayuntamiento de Madrid que vierte al emisario de Valdebebas, perteneciente también al Ayuntamiento de Madrid.

6.4 Espacios Naturales Protegidos

No hay presencia de espacios naturales protegidos en el ámbito de estudio, como se muestra en el siguiente mapa:



Fuente: Documento Ambiental Estratégico, elaborado por LPA (2015)

6.5 Geomorfología

La zona de estudio se enmarca en el sector central de la provincia de Madrid, al norte del núcleo urbano de la capital y pertenece a la depresión del Tajo. La cuenca del Tajo se encuentra situada en la submeseta meridional, pudiendo individualizarse dentro de ella la cuenca de Madrid, a la que pertenece dicho ámbito.

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B - La Carrascosa

Los materiales aflorantes en la zona son materiales sedimentarios neógenos del terciario, constituyentes del relleno de la cuenca de Madrid, tapizados por depósitos cuaternarios, distinguiéndose 3 tipos litológicos:

- Arenas arcósicas con cantos, alternando con limos y arcillas ocreas (color naranja de la imagen): Se trata de la litología mayoritaria del ámbito. Se trata de un conjunto homogéneo de arenas arcósicas de colores ocreos y pardos, de tamaño medio a grueso, con frecuentes niveles de conglomerados y microconglomerados de cantos de rocas metamórficas (gneises, metasedimentos) y graníticas. Estos niveles arenosos alcanzan espesores de orden métrico (4-5 m) y alternan con niveles de lutitas ocreas, en ocasiones edafizadas, con una proporción limo-arcilla muy variable de espesor generalmente cercano al metro. Sedimentológicamente, las arcosas de esta unidad corresponden a un sistema fluvial relacionado con sistemas de abanicos aluviales con sus ápices situados en el borde meridional de la Sierra de Guadarrama.
- Arenas arcósicas blancas de grano grueso con cantos y a veces bloques (color verde de la imagen) del Mioceno. Se trata de un conjunto detrítico de naturaleza arcósica, poco cementado; presenta color blanco en alteración y amarillo-ocre en corte fresco, siendo asimilable a la tradicional "arena de miga" de los estudios geotécnicos del ámbito de Madrid. El tamaño de grano es grueso, incluyendo en muchas ocasiones cantos, a veces organizados, de distinta naturaleza (granitos, neises). Su composición sugiere un área fuente fundamentalmente granítica y metamórfica, constituida por los relieves de la Sierra de Guadarrama.
- Arenas, arcillas y limos con gravas (color gris de la imagen) del Cuaternario. Constituyen el relleno más reciente del fondo de todos los valles secundarios y contribuyen a la configuración del modelado actual de la zona. La naturaleza de estos depósitos cuaternarios es similar a la del sustrato, predominando las arenas con cantos, con un contenido variable de la fracción lutífica de procedencia aluvial- coluvial.

En cuanto a sus características geomorfológicas, el relieve correspondiente a la zona de estudio se vincula al Valle del Jarama y más concretamente a la depresión del Tajo. Ésta se caracteriza por configurar una superficie profundamente dividida por una red fluvial, entre cuyos cursos de agua destacan los ríos Manzanares y Jarama, que ha dado lugar a una gran variedad de formas, como cárcavas escarpes y terrazas, siendo precisamente el valle del Jarama donde se localizan las altitudes mínimas.

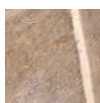
La Carrascosa pertenece a una ladera con orientación noroeste-sureste que vierte sus aguas al arroyo de Valdebebas, afluente del río Jarama. Su geomorfología está muy condicionada por la acción antrópica derivada de la presencia de instalaciones, ya desmanteladas, que modificó la fisonomía original del ámbito.

En general, el relieve natural se halla fuertemente modificado por los asentamientos urbanos de Alcobendas, San Sebastián de los Reyes y urbanizaciones o desarrollos urbanísticos externos, así como carreteras.

Específicamente en el ámbito de estudio, por tratarse de un ámbito transformado, se conforma como una superficie llana, con una pendiente que se encuentra alrededor del 5%, encontrando las principales pendientes en la zona meridional del ámbito. Las cotas altimétricas varían entre los 630 y los 670 metros.

6.6 Vegetación y fauna

La vegetación potencial del ámbito es la del encinar (*Quercus ilex*) en su faciación mesomediterránea o de *Retama sphaerocarpa*. Aunque se trata de un área antropizada.



Fuente: Documento Ambiental Estratégico, elaborado por LPA (2015)

Esta degradación del entorno por la ejecución de infraestructuras y desmantelamiento de edificaciones se traduce en un espacio donde la carencia de vegetación dificulta (o imposibilita) la presencia de especies faunísticas.

7 Efectos ambientales previsibles

Uno de los cometidos esenciales de la evaluación ambiental estratégica es estimar las posibles consecuencias que la implementación del Plan Especial tendrá sobre los diferentes factores del medio, así como aportar las medidas correctoras tendentes a minimizar los efectos de signo negativo.

Las acciones del Plan que pueden ser susceptibles de generar impactos se nombran a continuación.

- Fase de obras:
 - Ocupación del suelo
 - Movimiento de tierras
 - Circulación y presencia de maquinaria
 - Actividad de la obra y generación de residuos
- Fase de explotación:
 - Presencia de nuevas edificaciones
 - Incremento de la circulación de vehículos
 - Incremento del consumo de recursos (agua y electricidad)
 - Incremento en la producción de residuos y de volumen de aguas residuales

a. Efectos en la calidad del aire y el clima

En relación con la contaminación atmosférica, se prevé un incremento en la concentración de contaminantes atmosféricos (fundamentalmente partículas en suspensión) en el ámbito cuando se produzcan las intervenciones asociadas a la fase de construcción de las propuestas que integran la ordenación de la parcela, debido fundamentalmente a los trabajos de la maquinaria y los movimientos de tierra. Al tratarse de un hecho puntual, se estima COMPATIBLE.

b. Efectos sobre el ruido

En la fase de obras, el incremento de los niveles sonoros hasta valores por encima de los límites permitidos tendrá un carácter temporal y podrán ser minimizados mediante la aplicación de las medidas correctoras oportunas. El tránsito de maquinaria pesada, el tráfico rodado de camiones para transporte, carga y descarga de materiales producirán un incremento generalizado de los valores actuales.

La puesta en funcionamiento y ocupación de las edificaciones supondrá la aparición de nuevas fuentes sonoras, principalmente por la aparición de nuevas actividades y la circulación de los vehículos en el ámbito de estudio, pero que en cumplimiento de la Ley de Ruido 37/2003, no podrán sobrepasar los niveles establecidos para "resto de áreas".

En el análisis del impacto acústico, se estima pertinente tener en cuenta los niveles actuales que presenta el ámbito.

En ningún caso la implantación de ningún nuevo foco emisor en las áreas de suelo urbano con condiciones acústicas inferiores a los valores objetivo podrá dar lugar a que se superen los objetivos de calidad acústico y límites de emisión.

Se considera COMPATIBLE.

c. Efectos sobre la hidrología superficial y subterránea

Debido a las cualidades naturales del terreno, caracterizada por la ausencia de cursos de agua superficial y la presencia de la masa de agua subterránea 030.010 Manzanares-Jarama, se identifican los siguientes efectos:

El Proyecto puede provocar efectos significativos sobre la calidad de las aguas:

- En la fase de obras, la contaminación de las aguas subterráneas podría producirse por vertidos accidentales (lubricantes de la propia maquinaria, pérdidas de combustible, materiales asfálticos...).
- En la fase de explotación, los principales contaminantes son los derivados de la deposición de las emisiones atmosféricas, de los posibles vertidos accidentales, así como los productos empleados en conservación y jardinería (herbicidas, pesticidas, sales...). Estos elementos pasan a la solución del suelo y posteriormente a las aguas freáticas mediante los procesos de infiltración, pudiendo llegar a afectar a los acuíferos.

En el Informe Ambiental Estratégico (2017) se indica de forma general que

"Dado el uso del suelo previsto, no se prevén afecciones de importancia a las aguas subterráneas si se contemplan medidas básicas de protección de las mismas frente a la contaminación."

En la fase de obras el movimiento de maquinaria, del personal y las actividades que tienen que ver con la propia construcción (como movimiento de tierras, acarreo de materiales y otro tipo de actividades), pueden incidir en la alteración de la escorrentía. Tal y como se señala en el Documento Ambiental Estratégico⁵ (2015) ya mencionado,

“se considera que durante la fase de funcionamiento los efectos sobre las aguas subterráneas son COMPATIBLES.”

d. Efectos sobre la geomorfología y el suelo

No se tiene constancia de que se trataran de condiciones topográficas o geomorfológicas relevantes, las observadas en la parcela B (se detalla en el apartado 5. *Estado preoperacional*). Además, su morfología primigenia ya ha sido modificada en ocasiones anteriores, por lo que se estima COMPATIBLE.

f. Efectos sobre la fauna

El desarrollo del proyecto provocará, la disminución de la superficie de espacios no edificados. No obstante, la localización del ámbito en un espacio urbano muy consolidado -con presencia de urbanizaciones y vías de comunicación-, no indica que vaya a existir una incidencia notable, debido al cambio de uso de la parcela, sobre los biotopos faunísticos.

En cualquier caso, se producen otros efectos sobre la fauna vinculados a la perturbación ligada a la fase de obras y a la presencia humana en la fase de explotación, que puede afectar en mayor medida a las aves y los mamíferos propios de los espacios vacantes urbanos, y áreas del entorno.

Los efectos más relevantes sobre la fauna, tanto en la fase de obra como de explotación, son las siguientes:

- Ruido y vibraciones: a pesar de que este impacto suele asociarse más con la fase de obras, también tiene una incidencia importante durante la fase de funcionamiento.
- Iluminación: altera y perturba a las especies, produciendo su alejamiento de esas zonas o el efecto contrario (atracción), incrementando el riesgo de atropello o de desorientación.
- Creación de nuevos hábitats: los márgenes de viario, los drenajes, los jardines, los edificios, etc., pueden constituir nuevos hábitat para la fauna.

⁵ Documento Ambiental Estratégico elaborado por LPA-Lab for Planning and Architecture en junio de 2015
Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada
Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B - La Carrascosa

g. Afecciones a espacios de valor natural y patrimonial

El Plan Especial del PGOU de Alcobendas no se relaciona con afecciones sobre espacios de valor natural ni patrimonial, por lo que se considera COMPATIBLE.

h. Efectos sobre el paisaje

En la actualidad se trata de un ámbito de escombrera sin valor especial desde el punto de vista paisajístico, por lo que se trataría de un uso COMPATIBLE.

7.1 Consideración del cambio climático en el Informe Ambiental Estratégico

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, incorpora la consideración del cambio climático en el proceso de evaluación, lo cual resulta determinante en la consideración de dicho factor en los documentos de planeamiento.

La consideración del cambio climático en el Informe Ambiental Estratégico se establecerá desde la óptica de la mitigación y la adaptación, e incidiendo en la fase de ejecución de obras, ya que se trata de un suelo consolidado.

8 Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes

8.1 Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas

La propuesta no incide ni modifica determinaciones sobre la clasificación y categoría del suelo, y no modifica tampoco la definición de los elementos que constituyen la estructura espacial del PGOU de Alcobendas. No se ven afectados sistemas generales ni el cómputo de sistemas locales. No se modifican viarios, zonas verdes ni equipamientos. Tampoco se afecta al Área Homogénea al no incidir en la calidad y proporción de estándares dotacionales.

8.2 Plan Parcial para el ámbito “Solana de Valdebebas”

A pesar de que el Plan Parcial “Solana de Valdebebas” se encuentra en tramitación, parece coherente tener en cuenta los efectos previsibles resultantes de la ejecución del Plan Especial que aquí se presenta sobre este ámbito.

A través de este instrumento urbanístico se desarrollan las determinaciones establecidas en la ficha de suelo urbanizable sectorizado US.4.10 “Solana de Valdebebas” de la Revisión Parcial del PGOU de Madrid de 1985 y la Modificación del PGOU de 1997.

El Plan Especial que nos ocupa, y que se desarrolla sobre suelo urbano consolidado, es plenamente compatible con los usos considerados para el en el Plan Parcial de la Solana de Valdebebas sobre suelo urbanizable, al dar continuidad a los usos residenciales, facilitar la conectividad urbana del entorno y la creación de ciudad.

En términos de movilidad, la parte norte y noreste, donde se ha propuesto uso residencial y servicios colectivos, podrían verse afectadas por el aumento del tráfico que tiene por destino final la parcela B de La Carrascosa. Aunque en términos de ruido, se siguen manteniendo índices soportados por la legislación pertinente, tal y como se señala en el Estudio Acústico que acompaña a este plan.

8.3 Planeamiento sectorial

8.3.1 Plan Regional de Residuos Urbanos de la Comunidad de Madrid (2006-2016)

El Plan Regional de Residuos Urbanos de la Comunidad de Madrid (2006- 2016) recoge los objetivos, directrices y medidas necesarias para la gestión integral de los residuos urbanos en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, desde la prevención de su generación y los modelos de recogida selectiva y posterior recuperación, hasta el tratamiento y la eliminación controlada de la fracción final no valorizable.

Según la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid se consideran residuos urbanos o municipales los siguientes:

- Los residuos peligrosos y no peligrosos generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios.
- Aquellos residuos industriales no peligrosos que por su naturaleza o composición puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades.
- Los residuos peligrosos y no peligrosos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes y áreas recreativas.
- Los animales de compañía muertos.
- Los residuos voluminosos, como muebles y enseres.
- Los vehículos abandonados.

Sus objetivos son:

- Entrada máxima en vertedero en el año 2016 de un 35% de residuos biodegradables respecto a los generados en 1995.

- Valorización material o energética en el año 2016 de:
 - Más de un 60% de los envases generados.
 - 60% en peso en vidrio.
 - 60% en peso de papel y cartón.
 - 50% en peso de los metales.
 - 22,5% en peso de los plásticos.
 - 15% en peso de madera.

- Formación de mancomunidades que integren el 100% de municipios de la Comunidad de Madrid en el año 2008

La gestión de la edificación una vez ejecutada, incorporará una gestión adecuada de los residuos, garantizando la separación en origen para poder ser integrados en la red de valorización. Se prevé la localización de los puntos de recogida de residuos de manera selectiva.

8.3.2 Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020). Plan azul +

La Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020) supone la materialización del compromiso de la Comunidad de Madrid con la mejora de la calidad del aire, así como la mitigación y adaptación al cambio climático.

Incluye una serie de objetivos y medidas que los desarrollan en función de diferentes sectores. En el caso del sector residencial, comercial e institucional los objetivos son:

- Incentivar el ahorro y la eficiencia energética en edificaciones existentes
- Promover la aplicación de soluciones energéticas y la utilización de combustibles limpios
- Ejercer una labor ejemplarizante por parte de la Administración autonómica

En cuanto a las medidas que establece para dicho sector, y con posibilidad de implantación en el desarrollo de este proyecto:

- Uso de combustibles limpios como fuente de calor en el sector residencial
- Aseguramiento de la eficiencia energética en el sector residencial
- Ahorro energético en iluminación exterior

8.3.3 Plan Energético de la Comunidad de Madrid Horizonte 2020

El Plan Energético de la Comunidad de Madrid Horizonte 2020 tiene los siguientes objetivos generales, que son coherentes con los establecidos en la planificación energética nacional y europea:

- Satisfacción de la demanda energética con altos niveles de seguridad y calidad en el suministro, reforzando para ello las infraestructuras existentes
- Mejora de la eficiencia en el uso de la energía, que permita reducir el consumo en un 10% respecto del escenario tendencial
- Incremento del 35% en la producción de energía renovable y por encima del 25% en la producción energética total

Este Plan Especial asume dichos objetivos, incorporando medidas de minimización del consumo energético en el diseño de la edificación, en el uso de instalaciones de producción de energía mediante fuentes renovables o en el uso de materiales.

9 Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental distingue dos tipos de procedimientos de evaluación ambiental estratégica, la evaluación ambiental estratégica ordinaria y la simplificada. El procedimiento de evaluación ambiental vinculado al Plan Especial de Mejora es entendido como un procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. Se procede a la justificación de dicha afirmación en base al contenido del Anexo V de la Ley 21/2013 relativo a los criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

- a) *La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.*

El Plan Especial de Mejora, como documento de ordenación urbanística, establece las determinaciones para el desarrollo de usos y actividades en el interior de su ámbito. No obstante, el alcance de dichas determinaciones no se puede considerar de gran trascendencia a efectos de su alcance, en cuanto a que están referidas a unas

Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada

Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la manzana B - La Carrascosa

parcelas de suelo urbano previamente consolidado, sobre las que se determina un cambio de uso pormenorizado.

Establece especificaciones relativas a la ordenación pormenorizada de los usos en el interior de la parcela, que implica su distribución espacial, la determinación de los parámetros urbanísticos básicos (ocupación, edificabilidad) e integra la gestión de los recursos y las infraestructuras que den servicio a los nuevos usos de la parcela.

En otras palabras, no establece el marco necesario para una futura autorización de un proyecto que implique la necesidad de iniciar el procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad

En este caso, no se afectaría a ningún espacio incluido en Red Natura, en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.

Como puede comprobarse en lo expuesto en el apartado 7 del presente documento, el Plan Especial de Mejora no conlleva efectos sobre otros instrumentos de planeamiento superior o de otras temáticas sectoriales.

d) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.

Por sus propias características, el Plan Especial de Mejora, al actuar sobre parte del suelo urbano ya clasificado y consolidado, y no sobre el conjunto del municipio, el alcance de sus posibilidades para implantar legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente o planes o programas relacionados con la gestión de residuos u otras materia similares, se limita a acciones concretas que se reducen a su ámbito de actuación, fundamentalmente en cuanto a una adecuada gestión de los residuos, el

fomento de la eficiencia energética y el desarrollo de prácticas que favorezcan la conservación de las aguas subterráneas.

Además, como se indica en el Documento Ambiental Estratégico (2015), en referencia a este apartado:

“En el punto 2 del Artículo 6 Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica se establecen los criterios para la evaluación ambiental estratégica simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

El Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada de la Parcela B – La Carrascosa debería incluirse en el apartado 6.2.a, modificación menor, que la Ley en su Artículo 5.2.f define como:

cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos o en la zona de influencia.”

10 Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas

La consideración de las alternativas planteadas se basa en una serie de criterios:

- La obligatoriedad que establece la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental en la consideración de la alternativa cero.
- El documento del Plan Especial de Mejora considera que las parcelas afectadas ofrecen las características aptas para el desarrollo de uso residencial, teniendo en cuenta el uso predominante de las áreas colindantes y la imposibilidad de asumir el uso terciario en esta área espacial.
- En cuanto a las edificabilidades, es el factor diferencial entre la alternativa 1 y la alternativa 2 (o elegida). Se trata de apostar por la coherencia y el equilibrio mientras se da respuesta a la necesidad de vivienda. Al optar por un menor número de viviendas se reduce el impacto ambiental derivado de una mayor

densidad de población; y se apuesta por mantener una tipología similar a la del municipio de Alcobendas.

En el Documento Ambiental Estratégico (2015) se concreta que la alternativa 2 (o elegida) supone un menor impacto sobre el medio ambiente al generar un menor impacto debido al tráfico rodado (en cuanto a calidad del aire y acústica), menor generación de residuos; aunque un mayor consumo de agua (en un bajo porcentaje). Esta conclusión se fundamenta en lo siguiente:

a. Emisiones a la atmósfera

"El uso residencial [...] implica una disminución del tráfico de vehículos que se va a generar en el ámbito, tanto en número total de vehículos como en el porcentaje de vehículos pesados. Esta situación va ligada por lo tanto a una reducción de gases de efecto invernadero y de una disminución del ruido que se emitirá a la atmósfera.

[...]en cuanto a las plazas de aparcamiento la exigidas a estas instalaciones que, tradicionalmente, se reservan en buen número para usos corporativos, de directivos y visitas, se genera en la práctica un déficit que posteriormente conlleva una conflictividad adicional al tender a resolverse con la ocupación de espacios libres de edificación como aceras, zonas verdes, etc.

El uso residencial [...] evitaría así los indeseables efectos negativos descritos, pues el tráfico esperado sería sensiblemente inferior, no sólo por el menor número de vehículos, sino por el coeficiente de simultaneidad inducido de visitas, repartos, etc., pues en uso residencial es inapreciable. La dotación de plazas de aparcamiento que exige a este uso residencial y la tipología prevista absorbería las necesidades de la nueva población residente.

En Estudio Atmosférico del Plan General de Ordenación Urbana de Alcobendas (2009) se establecen consumos según usos pudiendo observarse valores notablemente superiores para oficinas [...]."



b. Vertidos a cauces públicos

“El planeamiento vigente permite la ejecución de 87.121,2 m² edificables para usos terciarios con una ocupación máxima de la edificación en parcela del 50%. Considerando que el Plan Especial propone el cambio de uso terciario por residencial manteniendo la edificabilidad total del ámbito y el porcentaje de ocupación en parcela de las edificaciones, la nueva ordenación no supone una modificación de las condiciones hidrológicas, ya que se mantendrán los porcentajes de suelo impermeable y permeable por lo que la escorrentía total de la zona no se verá afectada.”

c. Generación de residuos

“En el estudio de Generación y Gestión de Residuos del Plan General vigente no considera la separación de estos usos para los cálculos, considerando como metodología de trabajo el promedio por habitante.

Para el cálculo de los habitantes, basándose en estudios similares, se ha utilizado como baremo:

Uso “terciario específico” con uso permitido de espacios profesionales en uso de oficinas:

2-5 trabajadores por cada 100 m²

Residencial:

2,4 habitantes por vivienda

ALTERNATIVA 1:

87.121,2 m² x 2 hab/m² = 1.742 habitantes

87.121,2 m² x 5 hab/m² = 4.356 habitantes

ALTERNATIVA 2:

*725 viviendas * 2,4 = 1.740 habitantes*

Por lo tanto, la situación modificada implica menor generación de residuos que la resultante del planeamiento vigente, incluso en el supuesto de 2 trabajadores cada 100 m². En este caso se están reduciendo los efectos adversos.”

d. Uso de recursos naturales

“El Plan no implica un incremento en la utilización de recursos naturales. Considerando los recursos naturales siguientes:

- Suelos. Las condiciones de edificabilidad, retranqueo, ocupación máxima, parcela mínima y altura máxima no cambian con el Plan Especial por lo que la afección de los suelos que se producirá durante la fase de obras no variará entre ambos escenarios.

- Agua. De acuerdo a las especificaciones del Canal de Isabel II, la Alternativa B supone un incremento en el consumo frente a la Alternativa A, pero este apenas es apreciable en el conjunto del suelo urbano consolidado.”

11 Medidas preventivas, reductoras y correctoras

Este apartado tiene como finalidad establecer las medidas necesarias para mitigar, eliminar o compensar los impactos negativos más significativos sobre el medio ambiente. Se han considerado las mismas medidas que en el Documento Ambiental Estratégico (LPA, 2015), en función del mismo impacto.

Resulta importante destacar que del proceso de identificación y valoración de los efectos sobre el medio incluido en el apartado 6 del presente documento se concluye que no se prevén impactos de tipo negativo significativos como consecuencia del Plan Especial de Mejora.

Desde una perspectiva general, se deberán tener en cuenta una serie de medidas que eviten o minimicen los efectos del Plan. En el Documento Ambiental Estratégico (2015) se propusieron las siguientes:

- *“Vallado de las zonas de actuación. El objetivo es aislar las zonas de obras para minimizar los impactos producidos (ruido, emisión de polvo a la atmósfera, disminución de la calidad visual del paisaje). También tiene como objetivo evitar la entrada de personas ajenas a las obras y disminuir el riesgo de accidentes.*
- *La maquinaria a emplear durante las obras de urbanización y edificación será revisada periódicamente al objeto de evitar pérdidas de lubricante, combustible, etc. Los cambios de aceite, reparaciones y lavados de la maquinaria durante las obras, en su caso, se llevarán a cabo en zonas específicas donde no haya peligro de contaminación de las aguas superficiales. Los residuos procedentes de estas actuaciones serán gestionados por gestor autorizado.*
- *Establecimiento de un parque de maquinaria. Para controlar el mantenimiento de la maquinaria utilizada en la fase de urbanización y evitar la ocurrencia de efectos negativos (vertidos de sustancias peligrosas, compactación del suelo, etc.).*
- *Eliminación adecuada de los materiales sobrantes.*
- *La gestión de los residuos se ejecutará de acuerdo a la normativa autonómica y estatal vigente.”*

De forma específica se proponen otras medidas que se detallan a continuación.

11.1 Medidas relacionadas con el diseño de edificios

Se deben incorporar las exigencias relativas a eficiencia energética de los edificios que se contempla en el Código Técnico de la Edificación.

11.2 Medidas relacionadas con el diseño de zonas verdes

Se favorecerá la plantación de árboles en las zonas verdes que absorben el ruido y el CO₂. Así como la retirada selectiva de los materiales procedentes de la cobertura del suelo con el fin de conservar la tierra vegetal existente para utilizarla con posterioridad en el enriquecimiento y restitución del estrato edáfico.

11.3 Medidas relacionadas con la calidad del aire

Los principales focos de contaminación atmosférica serán los vehículos y las calefacciones, así como el polvo generado durante el movimiento de tierras de la fase de obras. Como medidas preventivas se aconseja:

- La instalación de calefacciones de bajo consumo y que usen combustibles poco contaminantes, como el gas natural.
- Revisiones periódicas de los vehículos para garantizar el buen estado de los motores.
- Durante la fase de obras será importante el riego periódico (especialmente en la época estival) de pistas y caminos para evitar la emisión de polvo a la atmósfera.
- Recomendación al planeamiento para que recoja la necesidad de dotaciones de infraestructura para recarga de vehículos eléctricos.

11.4 Medidas relacionadas con el ahorro de agua

Las medidas propuestas para el ahorro de agua son:

- Inodoros: se deben instalar los de bajo consumo, que disponen de dos posibilidades de utilización de 3 y 6 litros.
- Grifos (llaves): las llaves de lavabos, fregaderos, lavaderos, etc., pueden adaptarse con restrictores de flujo.
- Aspersores para riego: se pueden adaptar relojes y otros dispositivos de tiempo a los aspersores de agua para riego de jardines, para que puedan operarse y pararse automáticamente durante la noche, cuando la evaporación de agua es mínima.

12 Medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan

Según establece el artículo 51 de la Ley 21/2013, el órgano sustantivo (en este caso la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la CAM) deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de su

aplicación o ejecución para, entre otras cosas, identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.

A estos efectos, se plantea un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) en el que se definen los parámetros que permitan el seguimiento y la comprobación de su cumplimiento, la detección de los impactos producidos y propuesta de revisión en caso de que sea necesario.

De forma resumida se citan, a continuación, los principales objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental:

- 1) Comprobar la correcta ejecución de las medidas preventivas y correctoras.
- 2) Confirmar que las medidas correctoras minimizan, efectivamente, las afecciones hacia las que van dirigidas.
- 3) Identificación y valoración de las afecciones y su comparación con las previstas en el presente Estudio de Incidencia Ambiental.
- 4) Identificación y localización de otros impactos no previstos en este Estudio y que aparecen como consecuencia o derivados de la ejecución del proyecto.

Las medidas propuestas son de carácter general. El programa de vigilancia contemplará los siguientes aspectos:

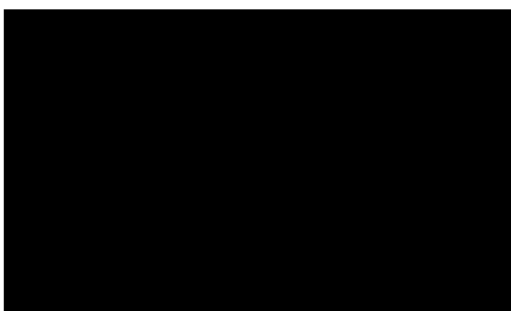
- **Programas de control y vigilancia de la calidad del aire.** Durante los procesos más contaminantes de la fase de obras deberá hacerse un control al menos una vez al mes de que se está llevando a cabo el mantenimiento periódico de la maquinaria y vehículos de obra.
- **Planes de recogida de residuos.** En la recogida de residuos se incluye la colocación de contenedores que favorezcan la recogida selectiva.
- **Fomento de actividades enfocadas al ahorro del agua.** Deberá comprobarse, durante las obras, que se instalan los sistemas de ahorro de agua definidos en el capítulo de medidas.
- **Vallado de la zona de actuación.** Se comprobará con carácter previo al inicio de las obras que la zona de actuación se encuentra vallada y que el acceso solo puede realizarse por una zona controlada. Asimismo, se controlará semanalmente que el vallado se encuentra en perfecto estado para cumplir el fin al que se destina durante todo el tiempo que duren las obras y hasta el comienzo de la fase de ocupación.
- **Retirada de la capa edáfica y conservación del suelo fértil.** Se realizará, previamente, un estudio sobre el volumen de tierra vegetal a retirar. El control sobre la capa retirada se realizará semanalmente y sus medidas de conservación de forma mensual.

- **Ubicación del parque de maquinaria.** Habrá que comprobar la correcta impermeabilización del parque y comprobaciones cada dos meses sobre posibles roturas o grietas. Asimismo, se comprobará que el parque se encuentra alejado de zonas sensibles a la contaminación (cauces, viviendas, etc.) y que las labores de mantenimiento y limpieza de maquinaria tienen lugar en esta zona habilitada para tal fin. Los vehículos que se encuentren en dicho parque deberán ser revisados cada 500 o 1.000 horas de funcionamiento dependiendo del tipo de vehículo.
- **Planificación del tráfico.** Deberá informarse a la población sobre las zonas afectadas por las obras y alternativas de circulación. Esta información deberá conocerse al menos con 10 días de antelación al inicio de las obras. Se controlará que se dispone la señalización adecuada de indicación de obras y de entrada y salida de camiones. Una vez finalizadas las obras se deberá informar a la población sobre los nuevos itinerarios.
- **Plan de prevención de riesgos laborales.** Deberá contarse con la presencia de técnicos en prevención de riesgos laborales durante todas las fases de ejecución de los proyectos de urbanización y edificación. El control de dichos técnicos será diario.
- **Utilización de tipologías de construcción acordes con el medio natural.** Se vigilará durante la fase de obras que los materiales empleados en la construcción de las instalaciones, así como el resultado final de las mismas está acorde con el medio que lo rodea.
- **Conservación de la capa edáfica.** Se controlará que el suelo retirado en fases anteriores se conserve de modo adecuado y se realicen los controles de calidad del suelo para resultar apto para las nuevas zonas donde se vaya a reutilizar (zonas verdes). Las nuevas zonas deberán ser revegetadas con especies autóctonas y de un modo acorde con el medio natural del entorno en que se ubica el sector. Su conservación y riego deberá realizarse diariamente durante el periodo estival y semanalmente el resto del año.
- **Control de la erosión.** Se comprobará durante todo el tiempo que duren las obras que el movimiento de tierras se realiza de la manera indicada en el capítulo de medidas preventivas.
- **Cuidado de zonas verdes.** Se deberá efectuar un seguimiento de las labores de mantenimiento y conservación de las siembras y plantaciones llevadas a cabo. Esta vigilancia deberá ser semanal los tres primeros meses, quincenal los nueve meses siguientes y continuarse, al menos, durante dos años. También se deberá

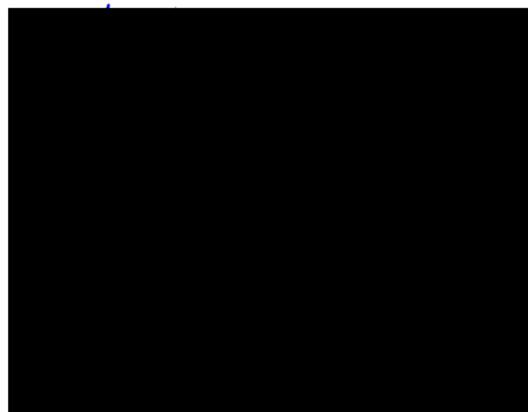
controlar que el uso de productos fitosanitarios es adecuado y no se aplica en exceso.

- **Red de abastecimiento.** La revisión de la red de abastecimiento deberá realizarse con cierta periodicidad para evitar o detectar posibles fugas y la consecuente pérdida de agua potable.
- **Red viaria.** Deberá realizarse un mantenimiento de la red viaria en función del desgaste o deterioro que se observe de la calzada.
- **Controles básicos durante las obras.** Serán de carácter semanal al principio y quincenal posteriormente. Deberán tenerse en cuenta, al menos, los siguientes aspectos:
 - Controlar que los movimientos de tierra sean cuidadosos y se restrinjan a la zona de actuación.
 - Vigilar que se realizan riegos periódicos de pistas y caminos, especialmente durante los períodos secos y con vientos fuertes.
 - Controlar la posible presencia de vertidos incontrolados, residuos sólidos y la compactación del suelo en zonas no previstas.
 - Evitar la acumulación innecesaria de materiales para las obras, utilizando lo necesario y transportando periódicamente a los vertederos lo inservible.

Madrid, 24 de Julio de 2020



Fdo. María Perona Alonso
Grad. CC Ambientales



Fdo. José María Ezquiaga Domínguez
Doctor Arquitecto y Sociólogo

ANEXO I. Informe Ambiental Estratégico emitido la Dirección General del Medio Ambiente-Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio [Fecha: 9/junio/2017]

ANEXO II. Documento Ambiental Estratégico elaborado por LPA-Lab for Planning and Architecture [Fecha: 15/junio/2015]