



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (MADRID)

Comunidad de Madrid

Número

6369

Fecha 1.º DIC. 2007



REGISTRO DE SALIDA Ref: 10/142809.0/07 Fecha: 27/11/2007 08:30

Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio Reg. C. Medio Ambiente y Ord. Territorio Destino: AYUNTAMIENTO DE GRIÑÓN

Dirección General de Evaluación Ambiental Área de Planeamiento Urbanístico

10-UB-00063.5/2007

75/07

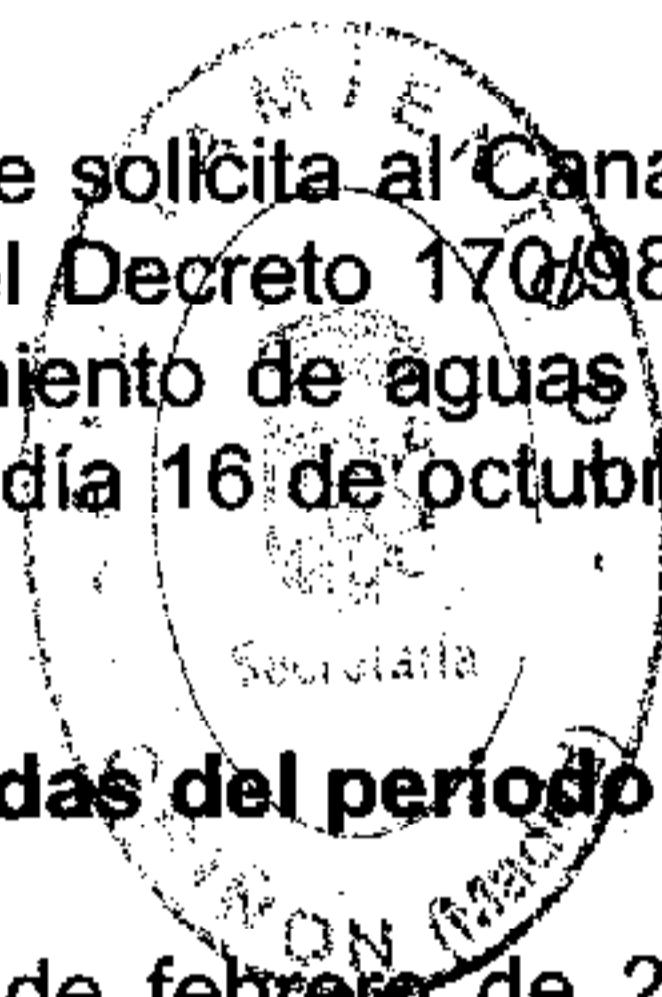
En contestación a su oficio referenciado de entrada en el Registro General, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con el nº10/140900.9/07 el pasado día 6 de marzo de 2007, por el que viene a interesar informe en relación a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Griñón en relación con la ordenación de la Parcela C/ Chopo 54 Granja La Rinconera, debo significarle lo siguiente:

1. ANTECEDENTES

1.1. Antecedentes administrativos

Con Nº R.G. 10/140900.9/07 y fecha de registro de entrada en esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio 6 de marzo de 2007, el Ayuntamiento de Griñón remite el documento de Modificación Puntual a efectos de emisión del Informe de Análisis Ambiental.

El día 9 de abril de 2007 se solicita al Canal de Isabel II el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/98 de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Recibiéndose respuesta el día 16 de octubre de 2007 con nº de registro de entrada 10/562992.9/07



COTEJADO

CONCUEERDA CON SU ORIGINAL GRINON 1.º DIC. 2007

EL SECRETARIO

1.2. Alegaciones derivadas del periodo de información pública.

En sesión de pleno de 1 de febrero de 2007, el Excelentísimo Ayuntamiento de Griñón acuerda la aprobación inicial de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Griñón en relación con la ordenación de la Parcela C/ Chopo 54 Granja La Rinconera. La publicación del acuerdo de pleno en el BOCM num. 47 de 24 de febrero de 2007, inicia el trámite de información pública establecido en el artículo 57 b) de la Ley 9/2001 del Suelo, y el artículo 18 de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.

El Ayuntamiento de Griñón no ha remitido a esta Dirección General sugerencias o alegaciones al documento, recogidas durante el periodo de Exposición pública.

2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Según el planeamiento vigente,- Normas Subsidiarias con aprobación definitiva según orden de 29 de septiembre de 1994 publicada en BOCM de 20 de octubre de 1994-, el ámbito objeto de modificación es Suelo Urbano No Consolidado con uso agropecuario sin estar incluida en ningún ámbito de actuación. Con la modificación puntual se pretende integrarlo dentro de la UE 34 La Rinconera.

Localizado al sureste del núcleo urbano, con una superficie total de 12.595, 11 m², se circunscribe a la parcela situada en la calle del Chopo 54. Limita al norte

BD



Comunidad de Madrid

con la prolongación de la calle del Chopo (Camino de los Llanos), al sur con el Arroyo denominado en este punto de la Arboleda y posteriormente de la Peñuela, al este con Suelo No Urbanizable Común del polígono 8, y al oeste con la UE 32 de las actuales NNSS.

Existen dos naves de uso agropecuario de 2.100 m² y una vivienda unifamiliar de 200m² construidos sobre una zona vallada de 730 m².

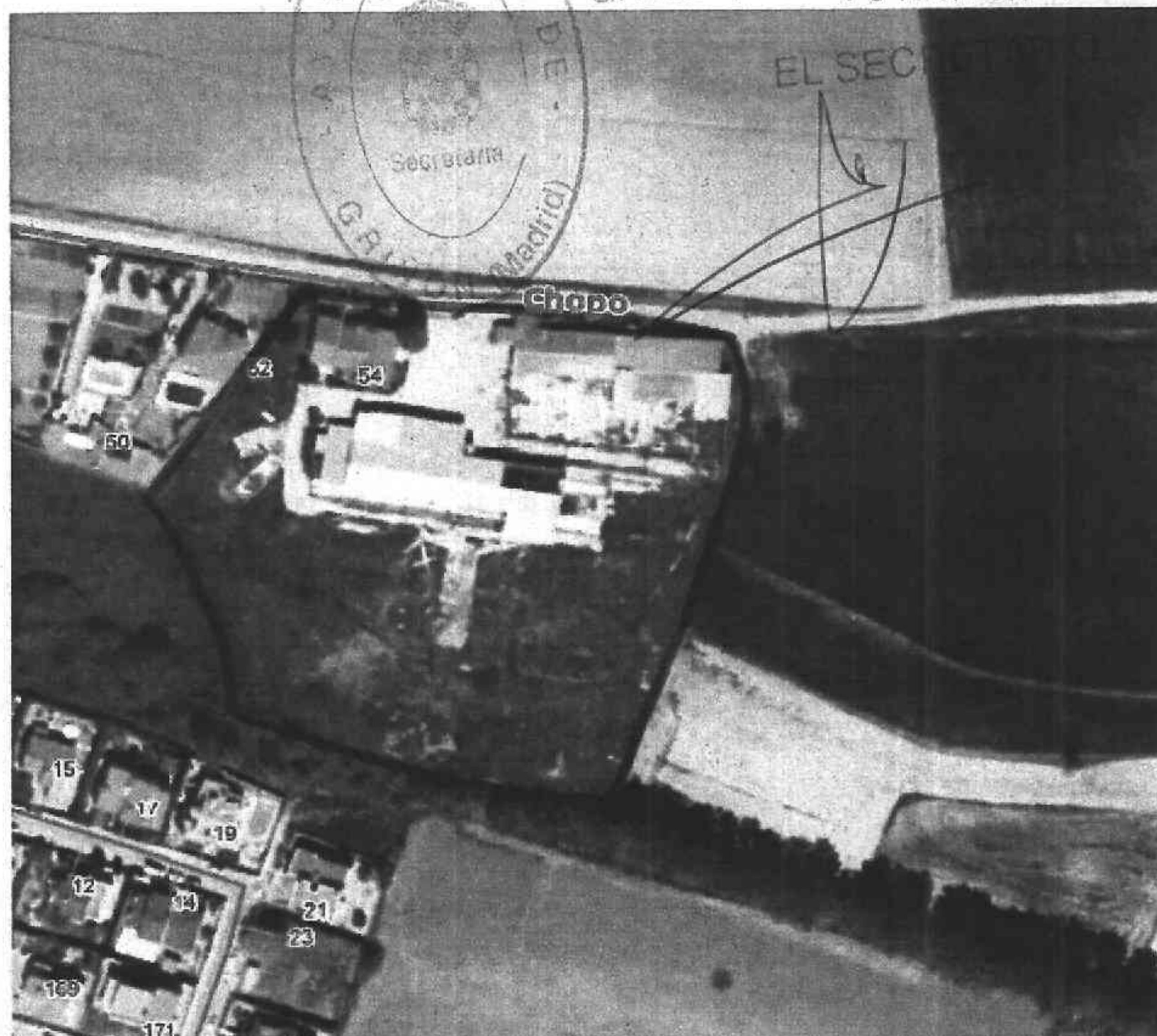
La modificación puntual propone el cambio de uso de agropecuario a residencial unifamiliar para la implantación de viviendas pareadas o aisladas en parcela media de 333 m² concentrando la zona verde junto al arroyo

La modificación plantea conservar la vivienda con una parcela adscrita de 730 m² y demoler el resto

El área de estudio se localiza en una loma suave con una leve pendiente hacia el Arroyo de la Arboleda. Dicho arroyo parte del casco urbano del municipio de Griñón y discurre en dirección sureste hasta abandonar el término municipal unido a los arroyos del Prado y el de las Arroyadas formando parte de la cuenca del Arroyo de las Peñuelas. La zona de estudio se enmarca en la Unidad Hidrogeológica denominada acuífero terciario detrítico, y dentro de ésta, en la subunidad Madrid-Talavera (UH 03.05).

Existen tres puntos de captación de agua a 28, 110 y 130 m respectivamente

Se propone una red de saneamiento separativa de forma que la red de fecales conecte con la red general existente en el Paseo Carraperal y la de pluviales directamente al arroyo de la Arboleda en un punto al sur y ya fuera del ámbito.





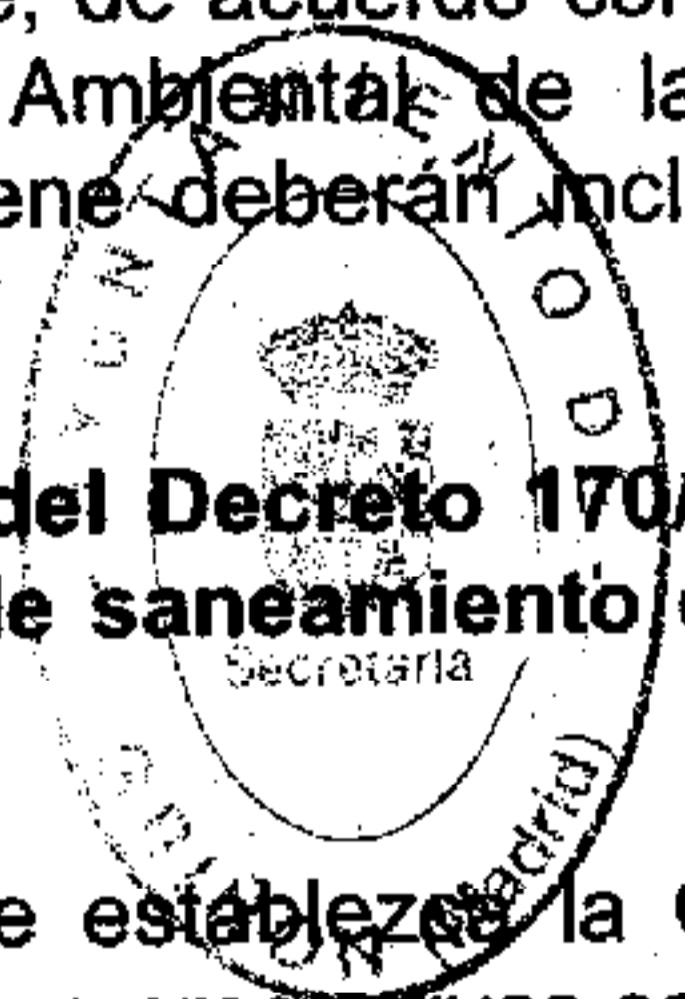
En el siguiente cuadro se describe el alcance de la propuesta:

	SITUACION ACTUAL	PROPUESTA
Superficie del ámbito	12.595, 11 m ²	
Uso	Agropecuario	Residencial unifamiliar
Edificabilidad	4.806,83 m ²	4.800,00 m ²
zona verde	1.853,17 m ²	1.853,17 m ²
viario	2.695,56 m ²	2.695,56 m ²

El número de viviendas propuesto asciende a 24:

3. INFORME AMBIENTAL

El presente informe ambiental se formula en base a la documentación presentada, a 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.



COPIA COTEJADA
CON SU ORIGINAL
GRIÑÓN, 19 AGO. 2008.....
EL SECRETARIO

3.1. 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 de lo que establece la Confederación Hidrográfica del Tajo en los informes y autorizaciones preceptivas sobre las afecciones que se puedan ocasionar al Dominio Público Hidráulico, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico y vista la documentación y el informe del Ente Gestor, en relación con el Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, la incorporación de los caudales de aguas residuales procedentes del ámbito de la Modificación Puntual al Sistema Integral de Saneamiento (SIS), deberá cumplir, según informe de 11 de octubre de 2007 del Canal de Isabel II, las siguientes condiciones:

Respecto a la capacidad de depuración del agua residual:

En la actualidad el municipio de Griñón depura sus aguas residuales en la EDAR del Guatén, en el término municipal de Torrejón de Velasco. Esta instalación se ha dimensionado para tratar las aguas residuales del suelo urbano consolidado de varios municipios de la cuenca del Guatén, como son Griñón, Torrejón de Velasco, Torrejón de la Calzada, Casarrubuelos y Cubas de la Sagra. Cuenta con una capacidad inicial de tratamiento de 10.250 m³/día, con posibilidad de

BD



ampliación en el futuro.

De acuerdo con la documentación recibida, el caudal de vertido de las aguas residuales generadas por la "Granja La Rinconera", estimado de acuerdo con los Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II es de 23 m³/día, que puede ser conducido a la EDAR del Guatén para su tratamiento.

Respecto a la red de saneamiento:

La Modificación Puntual propone red separativa, cumpliendo de esta forma con la recomendación del artículo 28.2 del Texto Único de Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo, que especifica que los proyectos de nuevas urbanizaciones deberán establecer preferentemente redes de saneamiento separativas para aguas negras y pluviales.

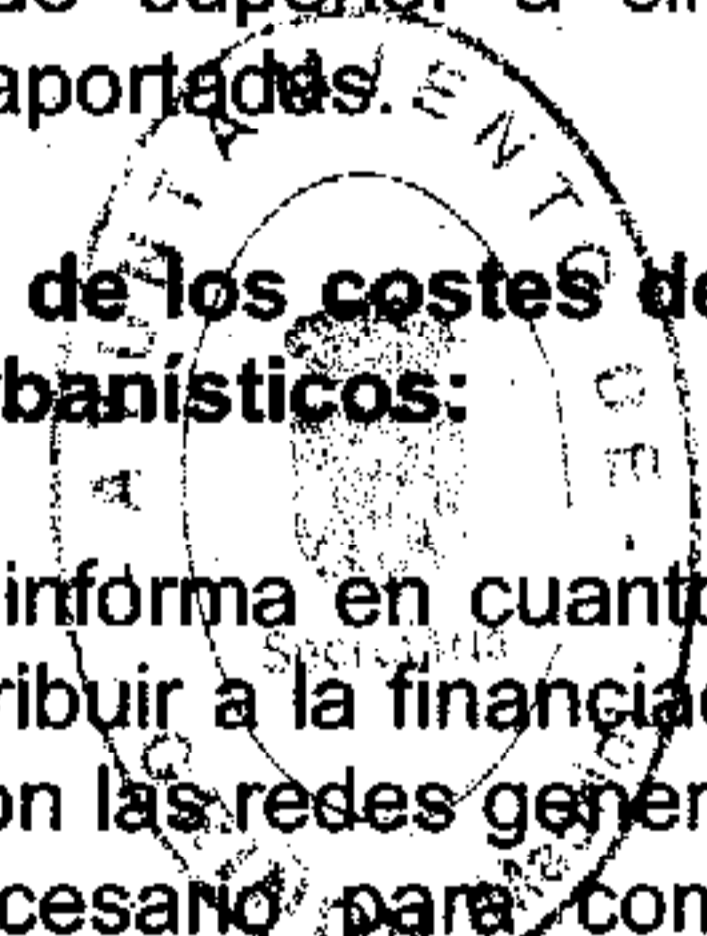
Además, la Modificación Puntual propone la evacuación de las aguas negras por el límite sur del ámbito, mediante tubería que deberá tener 400 mm de diámetro mínimo de acuerdo con las Normas de Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II hasta conectar con un colector municipal existente de 700 mm de diámetro. Al ser la red de gestión municipal, será el Ayuntamiento quien deberá pronunciarse sobre la capacidad de su red para admitir los vertidos procedentes de este ámbito.

Se recuerda que no deberá incorporarse a los colectores, emisarios e instalaciones de titularidad de la Comunidad de Madrid o del Canal de Isabel II un caudal de aguas residuales diluido superior a cinco veces el caudal punta de las aguas residuales domésticas aportadas.

Respecto de los costes de infraestructuras y su repercusión a los nuevos desarrollos urbanísticos:

Se informa en cuanto al deber de los promotores de la "Granja La Rinconera", de contribuir a la financiación de las infraestructuras necesarias para asegurar la conexión con las redes generales y para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación, de acuerdo con lo establecido en el Art. 18 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, en Art. 16 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y en el capítulo III del Título II del Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

La unidad de actuación de la "Granja La Rinconera" deberá adherirse a la Adenda al Convenio firmada entre el Canal de Isabel II y el Ayuntamiento de Griñón, con fecha 8 de junio de 2005, donde se definen las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración necesarias para el desarrollo de los crecimientos previstos en el municipio y se determinan el coste total de dichas infraestructuras y las cantidades a repercutir a cada uno de los sectores urbanizables.



COTEJADO
CONCUERDA CON SU ORIGINAL

19 AGO 2009

EL SECRETARIO

BD



Comunidad de Madrid

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

En relación con el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid se señala lo siguiente:

- Se cumplirán las medidas señaladas en el estudio acústico presentado u otras acústicamente equivalentes asegurando el cumplimiento de tales medidas mediante su incorporación de la manera pertinente a las condiciones urbanísticas del ámbito.

- 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.

- En cualquier caso, el Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, verificará el cumplimiento de todas las medidas, de acuerdo con el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y en base a las previsiones del Decreto 78/1999.

3.3. Estudio sobre calidad de suelos

Sobre los terrenos del ámbito se desarrollan preferentemente suelos clasificados como arenas arcillosas, arenas limosas y arcillas, no siendo extraña de forma puntual la presencia en ocasiones de sulfatos en ellos y esporádicamente, de materia orgánica, lo que les confiere una alta aptitud para el cultivo. Si bien del estudio de caracterización de la calidad de suelo se desprende que no resulta incompatible con el uso previsto, sería recomendable previamente, retirar los residuos existentes y gestionarlos adecuadamente

Según informe emitido con fecha 12 de abril de 2007 por el Área de Planificación y Gestión de Residuos, en lo que a calidad del suelo se refiere, con carácter previo al inicio de las obras de urbanización, se procederá a la retirada y gestión adecuada de los residuos que se encuentran sobre los suelos de la finca, sobre todo los existentes en la zona SE de la finca, donde se presume que su potencia sea cercana al metro. Se tendrá en cuenta que, con el fin de asegurar el carácter de los residuos acopiados, se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio) y bajo la supervisión de los Servicios Técnicos municipales. Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de los residuos en los vertederos (2003/33/CE).

En caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos y conforme a lo



Comunidad de Madrid

establecido en los Art. 3.4 y 3.5 del 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, se llevará a cabo la correspondiente investigación del mismo al objeto de determinar si existe afección de su calidad

Dado que en los ámbitos residenciales es posible la implantación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, el documento normativo deberá incluir en su articulado el siguiente texto: En el caso de establecerse 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 a 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

3.4. 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:

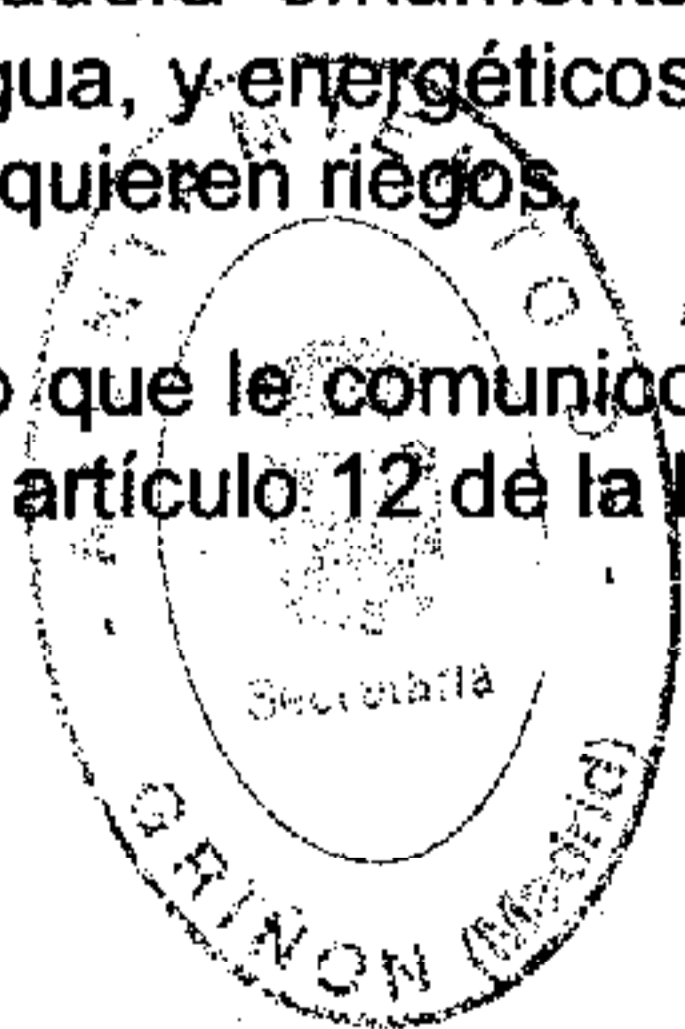
Se asegurará la delimitación y tratamiento de las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter, y en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras.

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

Para el 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.

Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar sean autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo esta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

Lo que le comunico a los efectos previstos en los artículos 3 y 4 de la Ley 9/2006 y el artículo 12 de la Ley 2/2002



COPIADO
CONCUERDA CON SU ORIGINAL
GRIÓN, 19 AGO. 2008

EL SECRETARIO

Madrid, 20 de noviembre de 2007

EL DIRECTOR GENERAL DE
EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.: José Trigueros Rodrigo

SR ALCALDE -PRESIDENTE DEL AYUNTAMIENTO DE GRIÑÓN
AYUNTAMIENTO DE GRIÑÓN Plaza del Generalísimo 1 28970 -Griñón

BD