



Expediente: 10-IA-26/1999

DIRECCIÓN GENERAL DE CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

Con relación al proyecto de "Construcción de viviendas bioclimáticas denominado ECOALDEA (SAU 5)", en el término municipal de Valdepiélagos, promovido por la SOCIEDAD COOPERATIVA LA ECOALDEA, sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental definido en el Real Decreto 1.131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, esta Consejería de Medio Ambiente, en aplicación de las competencias que tiene atribuidas y previos los informes pertinentes, procede a la formulación de la Declaración de Impacto Ambiental del mismo:

1.- Antecedentes administrativos

Con fecha 25 de febrero de 1999 y referencia de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente nº 10/025908.3/99, se recibió la documentación prevista en el Art. 13 del vigente Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, consistente en la Memoria-resumen del proyecto de referencia, al objeto de iniciar el procedimiento de evaluación de impacto ambiental.

De conformidad con lo establecido en el Art. 14 del mencionado Reglamento, mediante escrito de fecha 1 de junio de 1999, se remitieron al titular del proyecto las directrices para la realización del Estudio de Impacto Ambiental, así como las contestaciones a las consultas formuladas a efectos de la evaluación de impacto ambiental.

Prosiguiendo este procedimiento, con fecha 6 de agosto de 1999, el promotor del proyecto presentó el Estudio de Impacto Ambiental y dado que presentaba ciertas deficiencias y carencias informativas para poder realizar una correcta evaluación ambiental del mismo, mediante escrito de fecha 29 de septiembre de 1999 se solicitó, al citado titular, información complementaria a dicho Estudio, la cual fue recibida en esta Consejería con fecha 8 de noviembre de 1999.

Posteriormente, en aplicación de lo previsto en el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, se instruyó el trámite de información pública del Estudio, cuyo anuncio fue insertado en el Boletín



SECRETARÍA GENERAL DE MEDIO AMBIENTE

Oficial de la Comunidad de Madrid del día 17 de enero de 2000, concediéndose a tal efecto un plazo de treinta días hábiles para la formulación de alegaciones al Estudio. Finalizado el plazo de información pública, no se han recibido alegaciones escritas al mismo.

En consecuencia, visto cuanto antecede, y habiéndose cumplido los trámites establecidos en el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, procede formular la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto de referencia en los términos y con las especificaciones que se detallan en el presente informe.

2.- Descripción del Proyecto

El proyecto tiene como objetivo la construcción de 24 viviendas unifamiliares aisladas, en planta baja, con un centro común, público, de usos múltiples, situadas al norte del núcleo urbano, en la línea nº 50 del polígono Catastral 3, que actualmente ha sido segregado como Suelo Apto para Urbanizar (SAU-5) en las Normas Subsidiarias. El acceso se realizará a través del camino de Uceda, actualmente sin asfaltar.

La línea es una ladera de 30.000 m² con orientación sur-sudeste. Las parcelas tendrán 750 m² de superficie, permitiéndose una edificabilidad de 0.3 m²/m², y estando previstas viviendas de entre 80 y 120 m² útiles.

El abastecimiento de agua se resolverá a partir del suministro que el Canal de Isabel II proporciona al municipio, si bien, para garantizar el caudal será necesaria la construcción de un depósito enterrado de, al menos, 100 m³ de capacidad, situado en el vértice norte de la finca y la correspondiente red de distribución, mediante una conducción de fundición dúctil, de 100 mm de diámetro, que conecte la red de suministro de agua del núcleo urbano con el depósito previsto. Finalmente, se instalará la red de distribución por el interior de la urbanización.

Para el cálculo de la red se han considerado los siguientes valores:

Nº máximo de viviendas.....	24
Habitantes.....	100
Superficie construida lucrativa.....	3.500 m ²
Superficie construida no lucrativa.....	300 m ²
Dotación.....	150 l/hab/día



Con relación al saneamiento, se prevé instalar un sistema separativo de aguas residuales y pluviales.

Para las aguas residuales se prevé un caudal medio de 0,25 l/s y un colector de 300 mm de diámetro, y dado que la depuradora existente en el núcleo urbano está saturada, se prevé una fosa séptica seguido de un humedal artificial (de tipo sub-superficial de flujo horizontal). Este sistema consiste en un lecho de gravas y arenas, plantado con macrófitos emergentes previamente seleccionados. La superficie de este humedal será de 300 m², y se situará en el límite sur de la finca a urbanizar. El efluente será vertido a la red general del municipio. El mantenimiento de dicha instalación se realizará de forma privada.

Debe destacarse que a fin de minimizar la producción de aguas residuales, las aguas grises, en la red interior de cada vivienda se reutilizarán para la descarga de los inodoros, previo almacenaje y filtrado de la "unidad de tratamiento de agua".

Respecto a las aguas pluviales se realizará una red de drenaje que finalizará, previo filtrado y depuración (arqueta sifónica separadora de grasas y filtro de arena), en un depósito enterrado de polietileno, de 15 m³ de capacidad, situado en el extremo sur de la finca. Dicho depósito tendrá un aliviadero conectado con la red general del municipio. El agua recogida será utilizada para el riego de las zonas verdes, para el que se prevé una dotación diaria de 3.700 l.

Se prevé generar un total de 80 kg/día de residuos domésticos.

Se estima remover un volumen de 2.600 m³ de tierras, si bien se prevé compensar los desmontes con los terraplenes, sin embargo en el apartado de presupuesto se observa que habrá un sobrante de aproximadamente 650 m³.

El suministro eléctrico se realizará instalando un centro de transformación, enterrado en el vértice sur de la finca, a donde llegará la red de alta tensión de una línea de 20 kV ya existente, y del que saldrá la red en baja tensión para suministro a las viviendas. Ambas redes irán enterradas.

3.- Contenido y análisis del Estudio de Impacto Ambiental

El Estudio de Impacto Ambiental, conjuntamente con la información complementaria al mismo, puede considerarse formalmente correcto, ya que responde a lo establecido en el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.



El Estudio de Impacto Ambiental recoge, en sus primeros capítulos, la descripción de las características del proyecto para, posteriormente, realizar un inventario ambiental en el que se destacan los aspectos definitorios del entorno donde se prevé llevar a cabo el proyecto.

La zona de actuación se sitúa en el término municipal de Valdepiélagos, en una zona de transición entre la sierra madrileña y la depresión, con suaves pendientes y pequeñas ondulaciones, en la que destaca un mosaico compuesto de parcelas agrícolas de secano, espacios adhesados, retamares y pequeños huertos ubicados en las zonas de vaguada. El área de afección no presenta cursos fluviales, arroyos o zonas de drenaje que puedan verse afectados por el proyecto.

Respecto a la fauna, el territorio donde se ubica el proyecto tiene gran importancia, especialmente, la gran relevancia faunística de la zona se debe a su condición de hábitat adecuado para la avifauna, lo que ha llevado a su catalogación como Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA), en cumplimiento de lo dispuesto en la Directiva 79/409/CEE, de 2 de abril, en la que se establece la necesidad de proteger aquellos territorios más adecuados para la conservación de las aves que requieran una atención especial debido a las características de su hábitat. En concreto, se trata de la ZEPA nº 139, denominada "Estepas cerealistas de los ríos Jarama y Henares", que alberga poblaciones importantes de especies protegidas en la Comunidad de Madrid, catalogadas, en su mayoría, como "sensibles a la alteración de su hábitat" (Decreto 18/92, de 26 de marzo, por el que se aprueba el Catálogo Regional de Especies amenazadas de Fauna y Flora Silvestres y se crea la Categoría de Árboles Singulares), siendo las más relevantes el cernícalo primilla (*Falco naumanni*), los aguiluchos cenizo y pálido (*Circus pygargus* y *C. cyaneus*), la avutarda (*Otis tarda*), el sisón (*Tetrax tetrax*), el alcaraván (*Burhinus oedienemus*), la ortega (*Pterocles orientales*) y la ganga (*Pterocles alchata*).

La importancia de esta zona sigue siendo objeto, en la actualidad, de nuevas figuras de protección, como se pone de manifiesto al ser incluida en la propuesta hecha por la Comunidad de Madrid y aprobada por Acuerdo de Gobierno de 2 de septiembre de 1999, por el que, de conformidad con lo previsto en el Art. 3 del Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, en el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, se aprueba la propuesta revisada de Lista Regional de Lugares de Importancia Comunitaria (LIC's), para su inclusión en la red ecológica europea "Natura 2.000".

A continuación, realiza una identificación y valoración de los impactos, concluyéndose que el proyecto no afecta a especies faunísticas protegidas, ni a montes en régimen especial, ni a arroyos o cursos de agua. Igualmente no tiene incidencia desde el punto de vista arqueológico ni sobre las



SECRETARÍA DE MEDIO AMBIENTE

vías pecuarias.

Una vez detectados los impactos se establecen las correspondientes medidas protectoras y correctoras, tanto para la fase de construcción como para la de funcionamiento. Finalmente se elabora un Programa de Vigilancia Ambiental y un Documento de Síntesis.

En consecuencia, visto cuanto antecede, y habiendo sido cumplidos los trámites procedimentales establecidos en el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, procede formular la Declaración de Impacto Ambiental del proyecto de referencia, con el contenido que figura a continuación:



DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DE "CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS BIOCLIMÁTICAS DENOMINADO ECOALDEA (SAU 5)", EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE VALDEPIÉLAGOS, PROMOVIDO POR LA SOCIEDAD COOPERATIVA LA ECOALDEA.

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 18 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental y a los solos efectos ambientales, se informa favorablemente la realización del proyecto de "Construcción de viviendas bioclimáticas denominado ECOALDEA (SAU 5)", en el término municipal de Valdepiélagos, promovido por la SOCIEDAD COOPERATIVA LA ECOALDEA, con las limitaciones y especificaciones que se detallan a continuación. Además de las medidas preventivas y correctoras que se señalan en el Estudio de Impacto Ambiental, se cumplirán las condiciones que se expresan seguidamente, significando que, en los casos en los que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en la presente Declaración.

1. Condiciones previas a la ejecución del proyecto

- 1.1. El vigente Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, establece en su art. 7 que la aprobación de planes, proyectos o actuaciones que impliquen variaciones en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o las depuradoras, requieren informe preceptivo y vinculante de esta Consejería. Por consiguiente, y teniendo especialmente en cuenta que el cambio de uso propuesto implica un mayor volumen de vertidos respecto a la situación anterior, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, deberá solicitarse expresamente dicho informe por el ayuntamiento.

Las normas urbanísticas del Plan Parcial recogerán el condicionante anterior así como el resto de las condiciones incluidas en dicho informe.

- 1.2. Se elaborará un proyecto específico sobre condiciones medioambientales exigibles al Plan Parcial y al Proyecto de Urbanización, recogiendo al menos las siguientes:
- Será requisito indispensable para la aprobación del Proyecto de Urbanización y para la puesta en carga del Sector la conexión a la EDAR de Valdepiélagos. Los costes de esta infraestructura podrán imputarse al ente gestor de la misma, en la proporción que corresponda. En cualquier caso se prescindirá del sistema propio de depuración propuesto en el Estudio de Impacto Ambiental.
 - Integración paisajística de la ordenación, adaptándola a la topografía, tipología y perfil del



núcleo.

La ordenación, respetará la vegetación existente (retamar colindante), especialmente la arbórea, englobándola dentro de las zonas verdes o espacios libres que contemple, y el trazado de los viales que se proyecten garantizará la ausencia de afecciones a la misma.

Respetará asimismo los arroyos (Arroyo de Carralaosana, San Benito y Arroyo Seco), integrándolos en el sistema de espacios libres.

- Se relacionarán medidas concretas para garantizar la ausencia de perturbaciones sobre el hábitat de la avifauna que conforma la ZEPA "Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares", en relación a la generación de ruidos, emisiones gaseosas, movimientos de tierra, iluminación nocturna, afecciones a la vegetación, o cualquier otra acción que pueda tener influencia en el mantenimiento de dicho hábitat, considerando especialmente la época de cría.
- La entrada en vigor del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, sobre el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, obliga a incorporar al planeamiento urbanístico sus determinaciones, por lo que a estos efectos, se deberá justificar, que los niveles previstos para el ámbito no superan los máximos recogidos en el Decreto para el área o áreas de sensibilidad acústica que, de acuerdo a los usos previstos ~~no superan los máximos recogidos en el Decreto para el área o áreas de sensibilidad acústica que, de acuerdo a los usos previstos,~~ deben definirse ajustándose a lo establecido en los art. 24, 27, y concordantes del mismo. Las condiciones de desarrollo del ámbito deberán incluir las medidas correctoras que, de acuerdo con el estudio, se consideren necesarias.

2. Condiciones relativas a la construcción

- 2.1. Se adoptarán todas las precauciones necesarias tanto en el diseño como en la ejecución de las infraestructuras exteriores, con objeto de minimizar su impacto sobre la población y el paisaje, y disminuir la incidencia de su construcción sobre la ZEPA. En este sentido, se prohibirá la instalación de tendidos eléctricos aéreos para el suministro de energía. Se recogerá el cumplimiento del Decreto 131/97, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, y en consecuencia, dado que no se definen pasillos eléctricos aéreos, será requisito indispensable su paso a subterráneo en todos los suelos urbanizables.
- 2.2. Como la parcela objeto de urbanización se encuentra incluida en la ZEPA "Estepas Cerealistas de los ríos Jarama y Henares", durante la fase de obras no se realizarán voladuras



y el parque de maquinaria se situará en una zona alejada de las áreas de nidificación. Se procurará que el movimiento de maquinaria no se realice en las horas de mayor actividad de la fauna protegida.

- 2.3. Para reducir las emisiones de polvo se regarán continuamente zonas donde se encuentran los elementos auxiliares

Se retirará la tierra vegetal de las superficies que vayan a ser construidas o convertidas en aparcamientos, paseos y caminos de acceso. Dicha tierra se almacenará en cordones de 2 m de altura, como máximo. Se evitará su compactación y se efectuarán las operaciones que sean necesarias para mantener las características edáficas de esta capa de suelo retirada, mediante abonado y semillado con especies leguminosas. Su destino serán las zonas ajardinadas y no se retardará su instalación más tiempo del impuesto por las obras y acondicionamiento del terreno.

La superficie destinada a soportar el almacenamiento de la tierra vegetal estará protegida de la invasión de aguas procedentes del exterior por zanjas de desvío perimetrales.

- 2.4. Se adoptarán cuantas medidas sean necesarias para evitar afecciones sobre la vegetación natural, especialmente la zona de retamar colindante a la parcela donde se va a construir; ésta se deslindará de la obra mediante su jalonado de manera que no se produzcan afecciones por el almacenamiento de materiales, por vertidos o por el movimiento de maquinaria. En idénticos términos, la creación de caminos en esta zona se realizará adecuándolos a la morfología y vegetación existente, de forma que se eviten talas y se reduzca la superficie a desbrozar. En esta zona, las labores de reforestación se limitarán a la plantación de especies autóctonas, arbóreas y arbustivas en espacios aclarados o más degradados carentes de vegetación.
- 2.5. El remodelado de la parcela se realizará evitando la formación de aristas y líneas rectas, de forma que se reutilicen las tierras extraídas y no se produzca un excedente de las mismas.
- 2.6. El mantenimiento de los caminos afectados, directa o indirectamente por las obras, se asegurará desde el inicio de las mismas, adoptando las medidas que fueran necesarias para mantener las características iniciales de aquéllos.
- 2.7. Los escombros, vertidos (aceites de maquinaria, etc.) y residuos de cualquier naturaleza que se generen durante las obras se transportarán a los vertederos controlados e instalaciones que corresponda en razón a la composición y naturaleza de aquéllos.



En todo caso, el incumplimiento de las obligaciones en materia de tratamiento y gestión de residuos tóxicos y peligrosos, estará sometido a lo dispuesto en cuanto a responsabilidades, infracciones y sanciones, en el Capítulo V del Reglamento de Residuos Tóxicos y Peligrosos, y en la Ley 10/1998, de 21 de abril de Residuos.

- 2.8. Una vez finalizada la fase de construcción se procederá a la limpieza y recuperación de todas las vías de acceso que hayan sido afectadas.

3. Condiciones relativas a la explotación

- 3.1. La conexión a la EDAR de Valdepiélagos, deberá estar garantizada completamente para la puesta en marcha del proyecto.
- 3.2. Se llevarán a cabo todas las medidas de conservación y mantenimiento de la vegetación y del suelo, descrito en el Estudio de Impacto Ambiental.

4. Vigilancia ambiental

La vigilancia ambiental la realizará un técnico especialista en disciplinas ambientales, y se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de cada uno de los puntos contenidos en la presente Declaración, y de acuerdo a lo especificado en el Estudio de Impacto Ambiental. Para ello, se realizará un seguimiento continuado de la actividad, efectuándose controles con periodicidad adecuada, referidos a los puntos siguientes:

- Repercusión de las obras, construcciones e instalaciones que se vayan ejecutando sobre los recursos culturales y naturales, en especial, sobre los asociados a la ZEPA.
- Seguimiento de las posibles modificaciones del comportamiento o del nivel de las poblaciones de las especies protegidas y particularmente de las especies asociadas a las estepas cerealistas, dado que la totalidad de la superficie que se verá afectada por el nuevo crecimiento se encuentra dedicada a campos de cultivo donde nidifican estas especies.
- Análisis de la eficacia de las medidas correctoras adoptadas y de los impactos residuales apreciados.
- A partir de la aprobación del Plan de Ordenación de la ZEPA, se estudiará el grado de adecuación a dicho Plan, señalando expresamente las posibles interferencias con sus determinaciones.



Comunidad de Madrid

PLANO URBANO

- Gestión de los residuos generados.
- Control del desarrollo vegetativo de las especies arbóreas y arbustivas plantadas.

A tal fin, según establece el Art. 25 del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, como organismo con competencias sustantivas, interesará del titular de la actividad informes trimestrales durante el primer año, y anuales en años sucesivos, en los que se detallen los diferentes controles realizados referidos al seguimiento de las medidas de protección ambiental instrumentadas de acuerdo con la presente Declaración; dichos informes serán oportunamente remitidos a esta Consejería.

Sin perjuicio de lo anterior, la Consejería de Medio Ambiente podrá efectuar las comprobaciones que considere necesarias para verificar dicho cumplimiento.

Madrid, 7 de julio de 2000

EL DIRECTOR GENERAL DE CALIDAD
Y EVALUACIÓN AMBIENTAL.

Fdo.- Ignacio López-Galiacho Perona.

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS, URBANISMO, Y TRANSPORTES

Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional.

C/ Maudes, 17. 28003- MADRID

28016-MADRID