

**PLAN ESPECIAL DE EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL
RESIDENCIA DE MAYORES**

Calle Cabo de Palos número 31 — Arganda del Rey (Madrid)

DOCUMENTO 1

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/1998, DE 1 DE
OCTUBRE, SOBRE GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO
DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

ÍNDICE

- 1. Objeto del documento**
- 2. Objeto y naturaleza del Plan Especial**
- 3. Antecedentes administrativos**
 - 3.1. Recepción de las obras de urbanización
 - 3.2. Habilitación directa del uso de equipamiento asistencial
 - 3.3. Informes sectoriales de saneamiento ya emitidos
 - 3.4. Régimen del Plan Especial en materia de redes de servicio
- 4. Marco normativo de referencia**
- 5. Descripción de la actuación y de la red de saneamiento**
- 6. Estimación del caudal de aguas residuales por unidad de superficie construida**
 - 6.1. Fundamento del cálculo por caudal específico
 - 6.2. Caudal específico de aguas residuales por cada 100 metros cuadrados construidos
 - 6.3. Caudal punta específico
- 7. Contraste con la capacidad asignada a la parcela en el ámbito**
 - 7.1. Capacidad de saneamiento asignada a la parcela
 - 7.2. Comparación entre el uso originario y el uso asistencial
- 8. Condiciones de conexión y naturaleza del vertido**
- 9. Conclusión**
- 10. Documentación adjunta**

1. OBJETO DEL DOCUMENTO

El presente documento se redacta en cumplimiento del requerimiento de subsanación formulado por la Dirección General competente en materia de evaluación ambiental de la Comunidad de Madrid, en el marco de la tramitación de la evaluación ambiental estratégica simplificada del Plan Especial de Equipamiento Asistencial para Residencia de Mayores en la calle Cabo de Palos número 31 de Arganda del Rey.

Su finalidad es justificar el cumplimiento de las determinaciones del **Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid**, acreditando la suficiencia de las infraestructuras de saneamiento existentes para asumir los caudales de aguas residuales derivados de la actuación.

2. OBJETO Y NATURALEZA DEL PLAN ESPECIAL

Conforme a su documentación, el Plan Especial *«tiene por objeto establecer la ordenación urbanística pormenorizada de la parcela sita en la calle Cabo de Palos nº 31 de Arganda del Rey, mediante la calificación de Equipamiento Asistencial (Residencia de Mayores) al amparo del artículo 50.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid»*, en sustitución de la calificación de Industria Escaparate actualmente vigente conforme al Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-13 «Borondo Terciario».

El Plan Especial modifica únicamente la determinación pormenorizada de la calificación de la parcela y mantiene el volumen edificatorio determinado por los parámetros del planeamiento vigente. En sus propios términos, *«el presente Plan no altera ninguna determinación estructurante del PGOU ni del PPRI UE-13, sin que por ello haya alguna contradicción con respecto a la solicitud de la Comunidad Autónoma de Madrid al amparo de la mutación demanial subjetiva»*.

El equipamiento a implantar es asistencial, con el fin de hacer viable la construcción de una Residencia de Mayores; en los términos del Plan Especial, *«esta calificación blinda sobremanera el destino demanial del bien y opera como una dotación supramunicipal»*. **La actuación se enmarca en la solicitud formulada por la Comunidad de Madrid, al amparo de la mutación demanial subjetiva, para el destino de la parcela a su plan de residencias de mayores en la Comunidad.**

Esta naturaleza es relevante a los efectos del presente documento: la actuación no introduce un uso ajeno al planeamiento vigente ni una demanda de saneamiento no prevista, sino que concreta, sobre una parcela ya urbanizada y con capacidad de servicio asignada, un uso dotacional de menor exigencia de saneamiento por unidad de superficie que el uso productivo y terciario para el que la parcela fue dimensionada.

3. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

La parcela objeto del Plan Especial procede de la ordenación pormenorizada de la Unidad de Ejecución número 13 del suelo urbano de Arganda del Rey, cuyo planeamiento de desarrollo y proyectos de gestión y urbanización fueron tramitados y aprobados conforme a la legislación urbanística de la Comunidad de Madrid. En ese proceso quedaron implantadas y recibidas por el Ayuntamiento las infraestructuras de urbanización, incluida la red de saneamiento a la que ha de conectar la actuación.

3.1. Recepción de las obras de urbanización

Las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución número 13, ejecutadas conforme al Proyecto de Urbanización aprobado el 11 de noviembre de 2005 y a su Modificación número 1 aprobada el 28 de febrero de 2008, fueron formalmente recibidas por el Ayuntamiento de Arganda del Rey mediante **Acta de Recepción de parte de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución número 13, de fecha 11 de abril de 2008**. Entre los viales expresamente recepcionados en dicha Acta figura la calle Cabo de Palos, en la que se ubica la parcela, lo que acredita que las redes de servicio y, entre ellas, la red de saneamiento, se encuentran ejecutadas y en servicio.

Por tratarse de un documento de titularidad municipal que no obra en poder de la Administración autonómica actuante, el **Acta de Recepción de las Obras de Urbanización de 11 de abril de 2008 se aporta como documento adjunto al presente documento**, a fin de que pueda verificarse directamente el estado de ejecución y recepción de las infraestructuras de urbanización, incluida la red de saneamiento.

3.2. Habilitación directa del uso de equipamiento asistencial

Mediante **Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Arganda del Rey aprobada definitivamente el 26 de enero de 2012 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid número 35, de 10 de febrero de 2012)**, se habilitó de forma directa el uso de equipamiento asistencial sobre las parcelas calificadas como Industria Escaparate, en edificio exclusivo, conforme al artículo 7.06.06 del Plan General.

De ello se desprende una consecuencia relevante: la implantación de un equipamiento asistencial sobre estas parcelas fue expresamente contemplada y autorizada por el planeamiento general en 2012. En consecuencia, la valoración de la suficiencia de las infraestructuras de saneamiento para acoger este uso quedó incorporada al planeamiento en aquel momento, sin que el presente Plan Especial introduzca un uso no previsto ni una demanda no evaluada por el planeamiento vigente.

3.3. Informes sectoriales de saneamiento ya emitidos

En la tramitación del planeamiento de desarrollo del ámbito se emitieron, conforme al **artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre**, los informes sectoriales preceptivos en materia de infraestructuras de saneamiento. En particular constan en el expediente:

- **Informe del Canal de Isabel II, de fecha 21 de abril de 2010**, relativo a las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento del ámbito.
- **Informe de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, de fecha 2 de febrero de 2011.**

De conformidad con la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, estos informes fueron emitidos por órganos de la propia administración autonómica en el marco del mismo desarrollo urbanístico y obran en su poder, por lo que se invocan a los efectos oportunos mediante su identificación por fecha y órgano emisor, sin que resulte necesaria su nueva aportación material. Ello a diferencia del Acta de Recepción de las Obras de Urbanización, (documento de titularidad municipal) que, al no obrar en poder de la administración autonómica, sí se acompaña como adjunto conforme a lo indicado en el apartado 3.1.

3.4. Régimen del Plan Especial en materia de redes de servicio

La Normativa Urbanística del Plan Especial, en su Disposición Adicional Primera, establece que *«dado que el uso asistencial en edificio exclusivo ya estaba admitido por la Ordenanza de Industria Escaparate del Plan General (artículo 7.06.06), no se exige informe de compañías suministradoras para la tramitación del Plan Especial»*, y difiere a un momento anterior a la solicitud de licencia de obras la consulta a las compañías suministradoras sobre la capacidad de cada red para atender la demanda del equipamiento, asumiendo el promotor, en su caso, el coste de las obras de refuerzo que resultaran necesarias.

El presente documento se aporta, no obstante, a los efectos de la evaluación ambiental estratégica, para acreditar de forma expresa la suficiencia de la red de saneamiento existente respecto de los caudales previsibles del uso asistencial.

4. MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA

La justificación se desarrolla conforme al siguiente marco normativo y técnico, cuya vigencia ha sido verificada:

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

- Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II, versión vigente, en cuanto a la determinación de los caudales de aguas residuales de origen doméstico y asimilable.
- Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II, versión vigente, en cuanto a las dotaciones de referencia aplicables.

El Decreto 170/1998 tiene por objeto la gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales. Por consiguiente, la justificación se ciñe a la red de saneamiento y a la estimación de los caudales de aguas residuales que la actuación aporta a dicha red, sin extenderse a otras infraestructuras del ciclo del agua, que se rigen por su normativa específica.

5. DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN Y DE LA RED DE SANEAMIENTO

La actuación tiene por objeto la implantación de un equipamiento asistencial destinado a residencia de mayores sobre la parcela municipal situada en la calle Cabo de Palos número 31. Los datos relevantes a efectos de la estimación de caudales de aguas residuales son los siguientes:

Emplazamiento	Calle Cabo de Palos número 31, Arganda del Rey (Madrid)
Referencia catastral de la finca matriz	9725615VK5692N0001DG
Superficie de la parcela	6.069,84 metros cuadrados
Calificación vigente	Industria Escaparate
Calificación propuesta	Equipamiento Asistencial — Residencia de mayores
Superficie construible estimada	Del orden de 9.000 metros cuadrados (no determinada hasta el proyecto de edificación)
Red de conexión	Red de saneamiento municipal existente en la calle Cabo de Palos

Según el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución número 13 y la documentación gráfica del propio Plan Especial, la red de saneamiento existente en los frentes de las calles Cabo de Palos y Cabo de la Nao está ejecutada mediante tubería de policloruro de vinilo corrugada de doble pared de 300 milímetros de diámetro, en servicio y recibida por el Ayuntamiento. La conexión del equipamiento se

resolverá mediante la acometida correspondiente a dicha red existente, en el frente de la parcela.

6. ESTIMACIÓN DEL CAUDAL DE AGUAS RESIDUALES

6.1. Fundamento del cálculo por caudal específico

El Canal de Isabel II estima el caudal de aguas residuales de origen doméstico y asimilable a partir de la superficie construida, aplicando una dotación unitaria de referencia y un coeficiente de retorno al saneamiento.

Puesto que en la fase actual de la tramitación no está determinada la superficie que finalmente se materializará, la estimación se plantea en términos de caudal específico, referido a cada 100 metros cuadrados de superficie construida. De este modo, la comprobación de compatibilidad con la red no queda condicionada por una superficie concreta que hoy es incierta, sino que resulta válida para cualquier magnitud que resulte del proyecto de edificación.

6.2. Caudal específico de aguas residuales

Se adoptan los siguientes parámetros de cálculo, correspondientes al uso residencial-asistencial:

Dotación unitaria de referencia	8,00 litros por metro cuadrado y día
Coeficiente de retorno al saneamiento	0,855
Unidad de referencia del cálculo	100 metros cuadrados de superficie construida

Caudal medio de aguas residuales por cada 100 metros cuadrados construidos:

$$q_{\square} = 8,00 \times 0,855 \times 100 = 684 \text{ litros por día} = 0,684 \text{ metros cúbicos por día}$$

$$q_{\square} = 684 / 86.400 = 0,0079 \text{ litros por segundo por cada 100 metros cuadrados}$$

Cada 100 metros cuadrados de superficie construida del equipamiento aportan a la red de saneamiento un caudal medio de 0,684 metros cúbicos por día.

La superficie construible estimada del orden de 9.000 metros cuadrados correspondería a un caudal medio de $90 \times 0,684 = 61,56$ metros cúbicos por día (0,712 litros por segundo). No obstante, el valor determinante a efectos de la presente justificación es el caudal específico por unidad de superficie, no un total dependiente de una superficie aún no definida.

6.3. Caudal punta específico

El caudal punta se obtiene mediante la formulación de mayoración del organismo gestor, que aplica al caudal medio (en litros por segundo) un coeficiente punta obtenido a partir de la propia magnitud del caudal, conforme a la expresión:

$$Q_{\square} = 1,6 \times (\sqrt{Q_{\square}} + Q_{\square}).$$

Por su formulación, el coeficiente punta es decreciente con la magnitud del caudal, de modo que a los caudales reducidos propios de esta actuación corresponde el mayor grado de mayoración y, por tanto, el cálculo queda del lado de la seguridad. Para la superficie construible estimada, el caudal punta resulta:

$$Q_{\square} = 1,6 \times (\sqrt{0,712} + 0,712) = 1,6 \times (0,844 + 0,712) = 2,49 \text{ litros por segundo}$$

Este caudal punta, propio de una superficie del orden de 9.000 metros cuadrados, resulta plenamente asumible por la acometida a la red existente de 300 milímetros de diámetro, cuya capacidad hidráulica es muy superior.

7. CONTRASTE CON LA CAPACIDAD ASIGNADA A LA PARCELA EN EL ÁMBITO

7.1. Capacidad de saneamiento asignada a la parcela

La parcela objeto del Plan Especial fue considerada, en el dimensionamiento de la red de saneamiento de la Unidad de Ejecución número 13, como una parcela más del ámbito, con la calificación de Industria Escaparate entonces vigente.

El Proyecto de Urbanización dimensionó las redes de servicio atendiendo a la superficie construible y al uso asignado a cada parcela, de modo que la parcela tiene ya reconocida en el sistema una capacidad de saneamiento acorde con su uso originario, productivo y terciario.

La comprobación de suficiencia se plantea, por tanto, **en clave de la propia parcela**: se trata de verificar que el caudal de aguas residuales del uso asistencial no excede del que la parcela ya tenía asignado en el dimensionamiento del ámbito con su calificación originaria. No se contrasta la actuación con la capacidad global del conjunto de la Unidad de Ejecución, magnitud dimensionada para la totalidad de sus parcelas, sino con la capacidad correspondiente a esta parcela concreta.

7.2. Comparación entre el uso originario y el uso asistencial

El uso de Industria Escaparate y los usos terciarios y comerciales para los que la parcela fue dimensionada presentan, conforme a las dotaciones de referencia del Canal de Isabel II, una demanda de agua y, correlativamente, un caudal de aguas residuales, por unidad de superficie construida **igual o superior** a la del uso residencial-asistencial.

La sustitución de la calificación de Industria Escaparate por la de Equipamiento Asistencial **no incrementa, por tanto, la demanda de saneamiento por metro cuadrado construido respecto de la originariamente prevista para la parcela, sino que la mantiene o la reduce.**

En consecuencia, **cualquiera que sea la superficie que finalmente se materialice**, el caudal específico de aguas residuales del equipamiento (0,684 metros cúbicos por día por cada 100 metros cuadrados) se mantiene dentro de la capacidad de saneamiento que la parcela ya tenía asignada en el dimensionamiento del ámbito, sin que la actuación suponga incremento alguno de la demanda de saneamiento respecto de la evaluada y autorizada en su día. La red de saneamiento existente, de 300 milímetros de diámetro, dimensionada para el uso originario de la parcela y del conjunto del ámbito, es holgadamente suficiente para asumir el caudal del uso asistencial.

Concepto	Caudal específico
Caudal medio del uso asistencial por cada 100 m ² construidos	0,684 m ³ /día
Caudal medio del uso Industria Escaparate / terciario por cada 100 m ² construidos	Igual o superior
Variación de la demanda de saneamiento por la sustitución de calificación	Nula o a la baja

8. CONDICIONES DE CONEXIÓN Y NATURALEZA DEL VERTIDO

La parcela dispone de acometida a la red de saneamiento municipal existente en la calle Cabo de Palos, red ejecutada en el marco de las obras de urbanización del ámbito y recibida por el Ayuntamiento el 11 de abril de 2008.

La conexión del equipamiento se resolverá en el correspondiente proyecto de edificación, con arreglo a las condiciones técnicas del Canal de Isabel II y a lo previsto en la Disposición Adicional Primera de la Normativa Urbanística del Plan Especial.

El vertido generado por un equipamiento asistencial destinado a residencia de mayores tiene naturaleza exclusivamente doméstica o asimilable a doméstica, sin componente industrial ni presencia de vertidos que requieran tratamiento previo o autorización específica de vertido conforme a la Ley 10/1993, de 26 de octubre, sobre vertidos líquidos industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

En consecuencia, el vertido resulta plenamente compatible con la red de saneamiento existente y con el sistema de depuración del ámbito, sin requerir infraestructura adicional alguna.

La red interior de saneamiento del edificio se proyectará con separación de las aguas residuales respecto de las pluviales, con arreglo a las Normas para Redes de Saneamiento del organismo gestor, resolviéndose la conexión a la red municipal existente conforme a las características de ésta.

9. CONCLUSIÓN

A la vista de cuanto antecede, se concluye lo siguiente:

- La red de saneamiento que da servicio a la parcela se encuentra ejecutada, en servicio y bajo titularidad y conservación municipales, mediante tubería de 300 milímetros de diámetro, habiendo sido recibida por el Ayuntamiento el 11 de abril de 2008, según acredita el Acta de Recepción de las Obras de Urbanización que se aporta como documento adjunto.
- Los informes sectoriales exigidos por el artículo 7 del Decreto 170/1998 fueron emitidos en su día por los órganos competentes (21 de abril de 2010 y 2 de febrero de 2011) en el marco del mismo desarrollo urbanístico, y obran ya en poder de la administración autonómica,
- El caudal medio de aguas residuales del uso asistencial se cifra en 0,684 metros cúbicos por día por cada 100 metros cuadrados construidos, magnitud que permite acreditar la compatibilidad con la red con independencia de la superficie que finalmente se materialice.
- El uso de equipamiento asistencial no incrementa la demanda de saneamiento por unidad de superficie respecto del uso de Industria Escaparate y terciario para el que la parcela fue dimensionada en el ámbito, manteniéndola o reduciéndola, por lo que la parcela cuenta con capacidad de saneamiento suficiente y ya asignada.
- El uso asistencial en edificio exclusivo fue habilitado directamente sobre las parcelas de Industria Escaparate por la Modificación Puntual del Plan General aprobada el 26 de enero de 2012, quedando desde entonces incorporada al planeamiento la valoración de la suficiencia de las infraestructuras de saneamiento para dicho uso.
- El vertido es de naturaleza doméstica o asimilable, plenamente compatible con la red existente, sin requerir infraestructura adicional ni tratamiento previo.

En virtud de todo ello, se considera acreditado el cumplimiento de las determinaciones del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, quedando justificada la suficiencia de las infraestructuras de saneamiento existentes para asumir los caudales de aguas residuales derivados de la actuación.

10. DOCUMENTACIÓN ADJUNTA

Se acompaña al presente documento, como adjunto, el siguiente documento de titularidad municipal que no obra en poder de la Administración autonómica actuante:

- **Acta de Recepción de parte de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución número 13 «Polígono Industrial Borondo», de fecha 11 de abril de 2008**, acreditativa de la recepción por el Ayuntamiento de Arganda del Rey de las infraestructuras de urbanización del ámbito, con inclusión expresa de la calle Cabo de Palos y, con ella, de la red de saneamiento en el frente de la parcela.

Arganda del Rey, a 23 de septiembre de 2026

