



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

Comprobado y conforme con el original

14 de Julio de 2006



REGISTRO DE SALIDA Ref: 10/086877.6/06 Fecha: 14/07/2006 14:16

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

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES  
Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental  
21 JUL. 2006  
N.º 31239  
ENTRADA  
REGISTRO GENERAL

AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES  
000075  
SECRETARÍA  
10-08-7-0/06  
Ref. 182/05 SEA

En contestación a su escrito referenciado de entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con el nº 10/390724.9/05, el día 11 de Noviembre de 2005 por el que se remite la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, en el ámbito denominado Polígono 55, Unidad de Ejecución nº 26, documento de aprobación inicial, debo significarle que esta Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, previas las consultas pertinentes, viene a emitir el siguiente informe de análisis ambiental, en cumplimiento del artículo 21 de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, concordante con el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

## 1. ANTECEDENTES

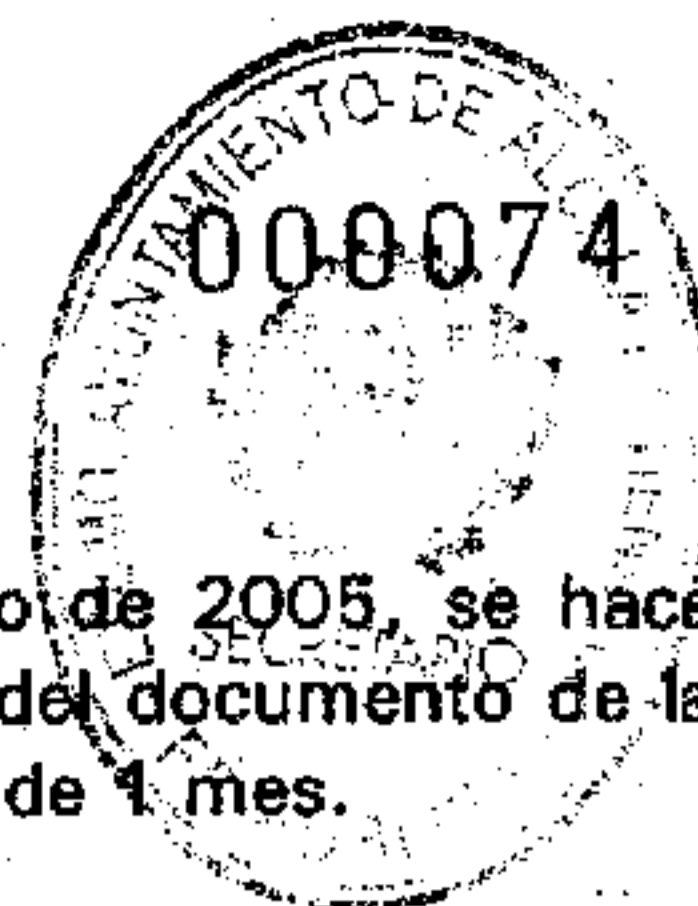
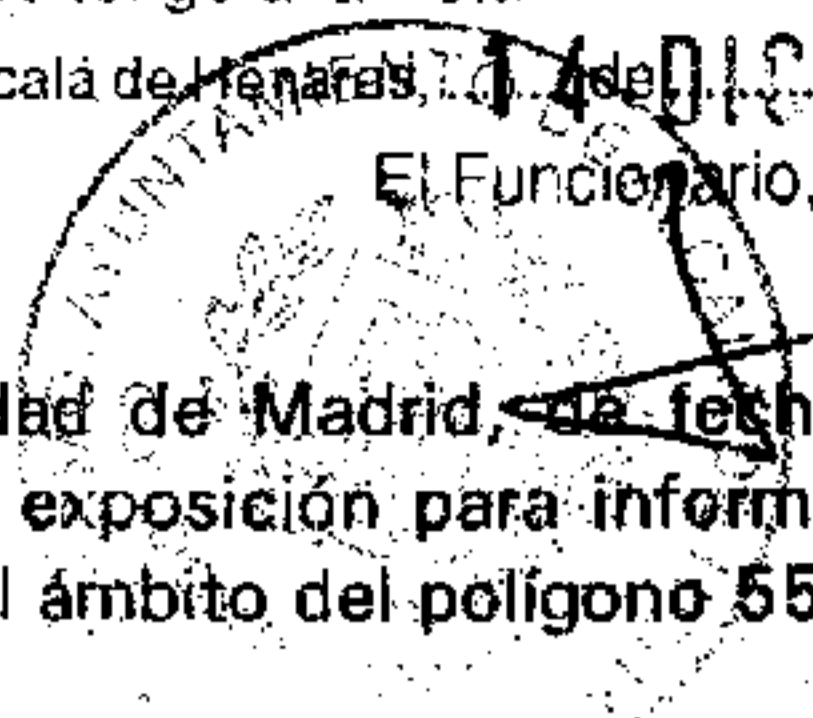
### 1.1. Antecedentes Administrativos

- Con fecha 11 de Noviembre de 2005 y nº de Registro de entrada 10/390724.9/05, el Ayuntamiento de Alcalá de Henares remite a esta Consejería el documento de aprobación inicial de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alcalá de Henares, en el ámbito denominado Polígono 55, Unidad de Ejecución nº 26 con el objeto de recabar informe de análisis ambiental.
- Con fecha 21 de noviembre de 2005 y nº de Registro de salida 10/404682.9/05, la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, emite escrito solicitando al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, documentación complementaria relativa a la citada Modificación Puntual (relativa al Estudio de Caracterización de suelos y al Estudio acústico). Con igual fecha y nº de Registro de salida 10/404642.9/05 se solicita al Ayuntamiento de Alcalá de Henares, certificación del sometimiento al trámite de información pública del Estudio de Incidencia Ambiental por parte del Ayuntamiento.
- Con fecha 23 de enero de 2006 y nº de Registro de entrada 10/048917.9/06 el Ayuntamiento de Alcalá de Henares remite a esta Dirección General tres ejemplares de la Información complementaria solicitada.

Con toda la documentación aportada por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares se emite el presente informe de análisis ambiental.

### 1.2. Sugerencias o Alegaciones derivadas del periodo de Información Pública

BD



En el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, ~~de~~ fecha 1 de Agosto de 2005, se hace pública la iniciación del trámite de exposición para información pública del documento de la modificación puntual del PGOU en el ámbito del polígono 55, por periodo de 1 mes.

El Ayuntamiento de Alcalá de Henares ha remitido una copia de la única alegación relativa a la presente Modificación Puntual, presentada dentro del plazo legalmente establecido.

La alegación presentada estima que el Estudio de Incidencia Ambiental faltaba en la documentación expuesta al público, incumpliendo el artículo 12 de la Ley 2/2002 de 19 de junio de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid. El Secretario General del Pleno del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, certifica según escrito remitido a esta Dirección General, que el Estudio de Incidencia Ambiental realizado consta en la documentación del Plan sometida a información pública.

## 2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO. CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

### 2.1. Descripción del ámbito

#### 2.1.1. Introducción

El ámbito objeto de esta Modificación Puntual comprende unos terrenos que en la actualidad están calificados con uso global industrial. Sin embargo, dicho uso, según aduce el documento de Modificación Puntual, no parece el más adecuado, ya que el ámbito se encuentra rodeado por un amplio sector residencial (Los Espartaes), y podría generar permanentes conflictos con los residentes.

La superficie bruta total asciende a 19.301 m<sup>2</sup> según medición real. El área se encuentra limitada por el Norte y por el Este por el Sector 114 "Espartaes Sur"; por el Oeste limita con el Arroyo de Camarmilla, estando próxima la carretera M-119 Alcalá de Henares-Camarma de Esteruelas; y por el sur limita con zonas industriales próximas a la Autovía A-2.

#### 2.1.2. Condiciones derivadas de la legislación sectorial

Debe contarse con diversas características ambientales derivadas de la legislación sectorial que condicionarán el desarrollo del planeamiento urbanístico:

- Dentro del ámbito de estudio no aparece ninguna zona incluida en el Inventario Nacional de Hábitats, aunque el cauce del arroyo Camarmilla, paralelo al límite del ámbito y situado a pocos metros del mismo, sí está considerado como hábitat comunitario (código 6420).
- El tratamiento del cauce del arroyo Camarmilla debe ajustarse a las previsiones del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2001) y su desarrollo reglamentario, así como por las previsiones sobre el dominio público hidráulico y las



Compulsado y conforme con el original

(que tengo a la vista)

Alcalá de Henares, ... de ...

14 DIC 2006

El Funcionario,



zonas de servidumbre de cauces contenidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

- Próxima a la zona se encuentra la carretera M-119 Alcalá de Henares – Canama de Esteruelas, que forma parte de la red de carreteras de la Comunidad de Madrid, así como la autovía A-2 Madrid – Barcelona.
- En la zona adyacente al ámbito de intervención se encuentra una Estación de Transformación. Esto provoca la existencia de diversos tendidos e infraestructuras eléctricas en las inmediaciones.

## 2.2. Síntesis y objetivos de la propuesta

El uso característico previsto para la unidad de ejecución es el Residencial Intensivo; los usos compatibles se desarrollarán en las ordenanzas del Plan Parcial, y la tipología será de vivienda colectiva, edificación exenta.

De la documentación aportada se obtienen los siguientes datos característicos del área homogénea conformada por el ámbito delimitado unidad de ejecución 26:

Clase de suelo	Urbano no consolidado
Superficie bruta	19.301 m <sup>2</sup>
Sistema de actuación	Compensación
Figura de planeamiento	Modificación Puntual y desarrollo mediante Plan Parcial
Edificabilidad lucrativa	13.896,72 m <sup>2</sup> : (160 viviendas)
Altura máxima	5 plantas

## Objetivos de la Modificación Puntual propuesta

Se pretende afrontar, entre otras, las siguientes circunstancias:

- Actuar sobre un suelo urbano cuyo uso no se considera acorde con el circundante. Dar solución al impacto negativo que produciría el desarrollo del presente ámbito como industria exenta.
- Poner en el mercado un suelo residencial para paliar el déficit existente por el agotamiento del previsto en el PGOU de 1991.
- Completar y rematar el área de Espartaes.

## 2.3. Contenido del documento que se informa

El documento que se informa consta de:

- Modificación Puntual del PGOU. Delimitación del ámbito de la U.E. nº 26.
- Anejo A: Cartografía y Topografía
- Anejo B: Estudio de infraestructuras existentes y propuestas

3D



- Anejo C: Estudio de Incidencia Ambiental:
  - Tomo 1: Objetivos de planeamiento. Infraestructuras y servicios. Estimación del movimiento de tierras.
  - Tomo 2: Infraestructura de la gestión de los residuos
  - Tomo 3: Estudio de contaminación acústica
  - Tomo 4: Estudio de la caracterización del suelo
  - Tomo 5: Otros aspectos medioambientales
- Anejo D: Estudio hidrológico - hidráulico del arroyo Camarmilla

### 3. INFORME DE ANÁLISIS AMBIENTAL

El presente informe de análisis ambiental se formula en base a lo anterior y 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 de la modificación puntual antes de su aprobación definitiva.

Se debe señalar que además de las medidas de prevención, reducción y compensación de efectos negativos que, con carácter general, se incluyen en el Estudio de Incidencia Ambiental presentado, el documento a someter a aprobación definitiva cumplirá las condiciones establecidas por el presente informe, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en este último. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

Las condiciones que a continuación se señalan se emiten sin perjuicio de las determinaciones adicionales que puedan resultar de la documentación que se solicita, que, en todo caso, deberá acompañar al documento a someter a aprobación definitiva.

#### 3.1. Aplicación de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental y la Ley Estatal 16/2002 de 1 de julio de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

El documento de Modificación Puntual de PGOU a someter a aprobación definitiva deberá recoger en la Normativa Urbanística la aplicación de los procedimientos relativos a proyectos y actividades de acuerdo a lo previsto en la Ley 2/2002, de 19 de Junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y en la ley 16/2002, de 1 de Julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación.

#### 3.2. Ordenación pormenorizada

BD



Los nuevos viarios y esquemas de ordenación de redes y usos contenidos en la propuesta ajustarán sus límites a la topografía, de tal modo que se reduzca al mínimo el movimiento de tierras preciso para su materialización. Del mismo modo, el establecimiento de usos pormenorizados, establecerá la obligatoria utilización de tipologías de construcción acordes con el medio natural y siguiendo criterios de conveniencia ambiental y paisajística de acuerdo a lo señalado anteriormente.

Se protegerán con carácter general las visualizaciones del nuevo desarrollo tanto hacia el entorno exterior como desde éste hacia el núcleo urbano. Para ello, se vigilarán los impactos de la edificación susceptibles de ocultar o alterar las características del panorama, así como la colocación de antenas de telefonía móvil, carteles, antenas parabólicas o anuncios en todas aquellas zonas que se delimiten como visualizaciones protegidas.

### 3.3. Infraestructuras

#### 3.3.1. Infraestructuras eléctricas

Se establecerá de manera expresa, que para la redacción del Plan Parcial previsto para el desarrollo de la Modificación Puntual, se tomen las medidas oportunas en cuanto al cumplimiento del decreto 131/1997, 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 particular sobre el enterramiento de líneas aéreas existentes o delimitación de pasillos eléctricos. En ambas posibilidades, la normativa urbanística deberá prohibir la ejecución de edificaciones en estos pasillos eléctricos y su cómputo como zonas verdes, circunstancias que, además, deberán ser recogidas como condiciones en la ficha del ámbito.

#### 3.3.2. Infraestructuras viarias

Se realizarán plantaciones de especies autóctonas como medida compensatoria para filtrar los contaminantes originados por el uso de las vías y reducir el efecto en las zonas limítrofes y el impacto paisajístico sobre el medio natural exterior al ámbito urbanizado.

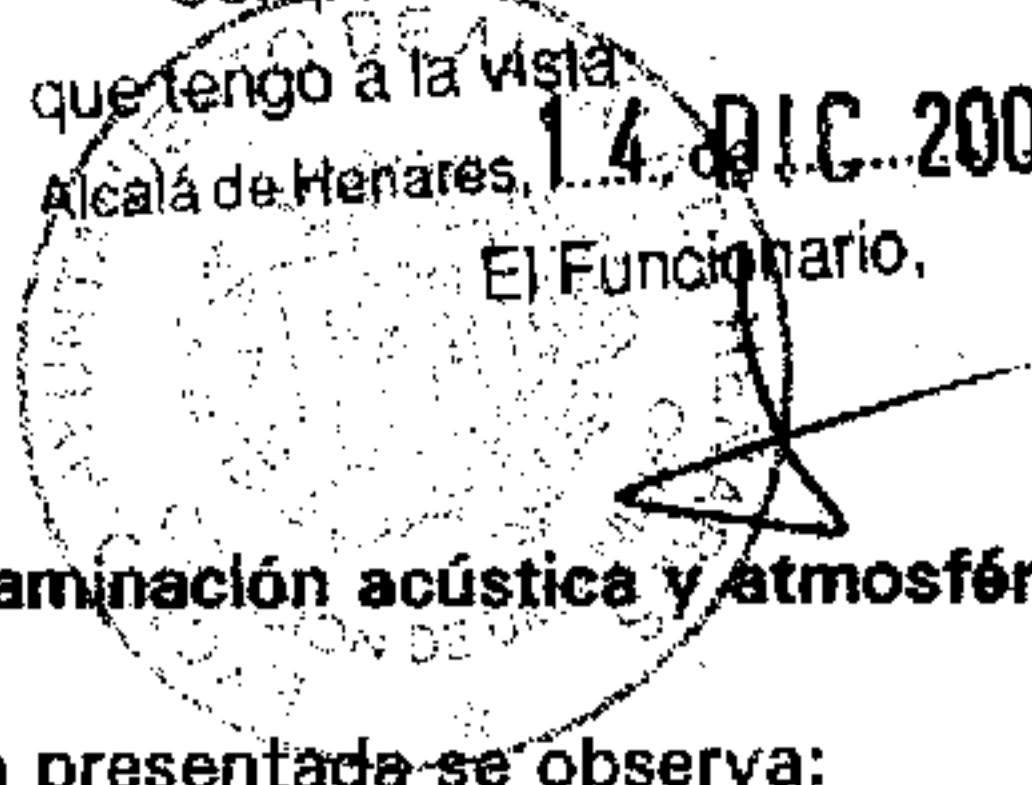
### 3.4. Zonas verdes

- En cualquier caso, los ámbitos calificados como zonas verdes deberán contemplar el cumplimiento del Decreto 78/1999, especialmente en lo que se refiere a las áreas de sensibilidad acústica y niveles de evaluación sonora.
- Se limitará la utilización de pavimentos rígidos continuos en zonas verdes.
- En los terrenos a urbanizar se prestará atención a la existencia de pies arbóreos, que serán conservados en la medida de lo posible, mediante su trasplante o gracias a la disposición adecuada de zonas verdes.

BD



Compulsado y conforme con el original  
que tengo a la vista  
Alcalá de Henares, 14 DIC. 2006 de .....  
El Funcionario,



**3.5. Protección frente a la contaminación acústica y atmosférica**

Analizada la documentación presentada se observa:

- 1) No coincide el patrón de colores de las líneas incluidas en la leyenda con el patrón de colores empleado para las líneas isófonas de los mapas de isófonas EA-6 del Anexo VI, "Planos Situación Postoperacional", y EA-7 y EA-8 del Anexo VII, "Planos Situación Postoperacional con Correcciones".
- 2) Existe una contradicción en lo relativo a las mediciones efectuadas ya que en el apartado 3, "Equipo utilizado en las mediciones", del Anexo III, "Campaña de medida de niveles sonoros para la determinación de la situación actual", se indica que las medidas se han tomado a 1,2 m. de altura respecto al suelo mientras que los mapas EA-5, EA-6, EA-7 y EA-8 se presentan a una altura de 4 m.

Por lo tanto, con respecto al cumplimiento del Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, se señala lo siguiente:

- 1) Deberán corregirse los planos de acuerdo a lo señalado, considerando que los mapas de isófonas, al menos para la situación postoperacional y para los períodos Día y Noche, deben realizarse a una altura de 1,2 m.
- 2) Se establecerán todas las medidas correctoras determinadas en el estudio acústico u otras equivalentes.
- 3) Las medidas correctoras se incorporaran a los documentos urbanísticos de manera que su ejecución se adapte a las exigencias de la normativa urbanística del municipio.
- 4) Si en las siguientes fases se produjeran modificaciones que alteraran las condiciones acústicas o afectaran a la medida correctoras propuestas se adaptara el estudio acústico a la nueva situación debiendo ser informado por el Ayuntamiento de Alcalá de Henares
- 5) El Ayuntamiento verificará el cumplimiento de las condiciones establecidas y de cualquier otra medida que sea necesaria adoptar para garantizar el cumplimiento del citado Decreto 78/1999.

**3.6. Calidad hídrica**

Sin perjuicio de lo que establezca 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 de las Infraestructuras, se informa en relación con el Art. 7 del Decreto 170/98, de

BD



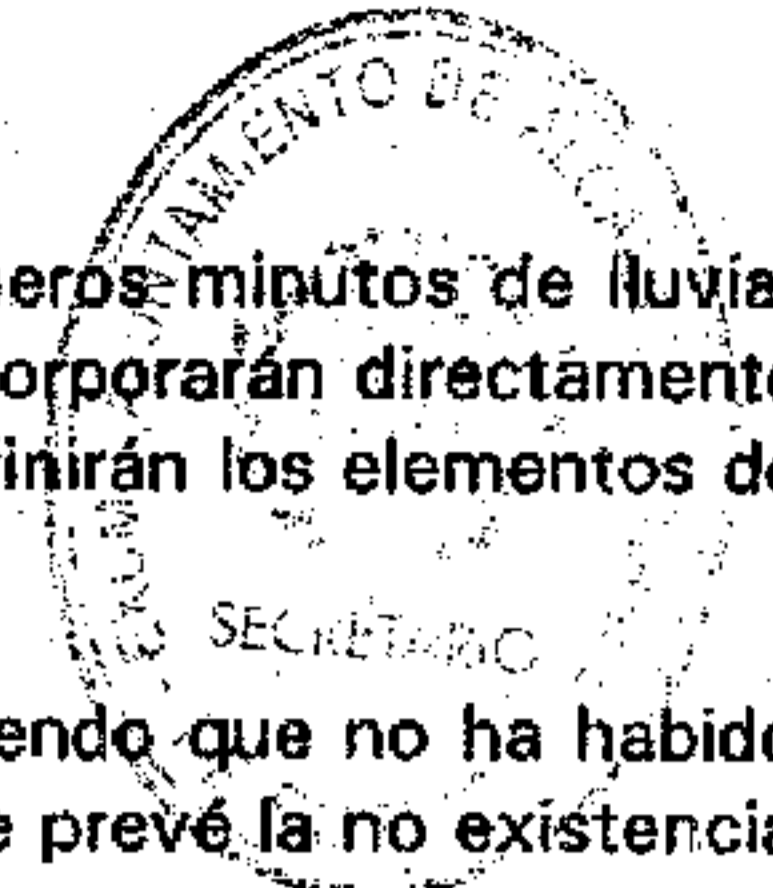
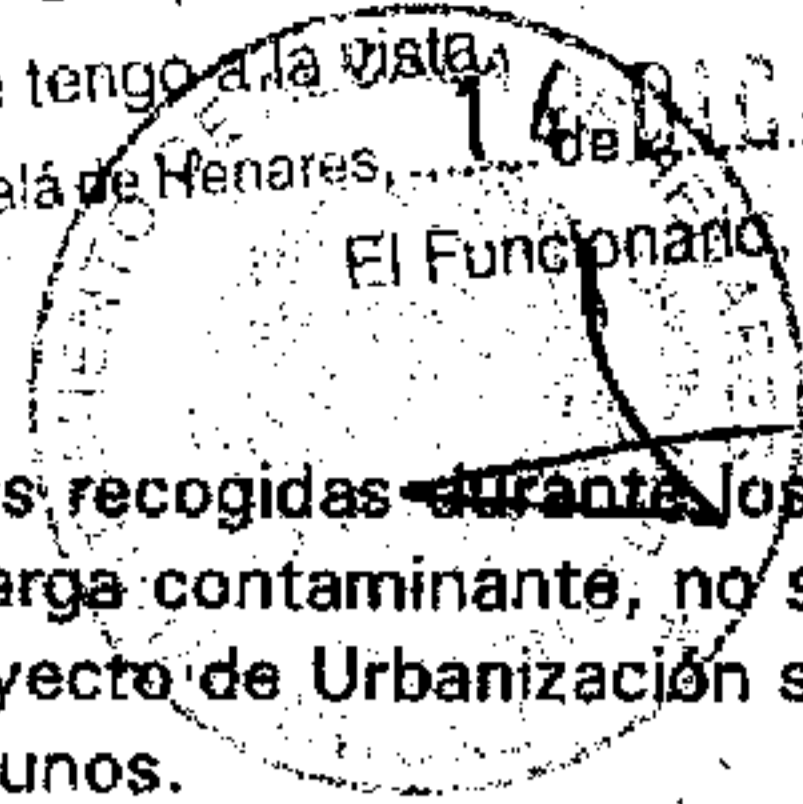
1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, que la incorporación de los caudales de aguas residuales procedentes del ámbito de la **Modificación Puntual del P.G.O.U. de la Unidad de Ejecución UE-26 de Alcalá de Henares**, al Sistema Integral de Saneamiento (SIS), deberá cumplir las siguientes **CONDICIONES**:

1. Las aguas residuales que se generen en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE-26 de Alcalá de Henares, se depurarán en el sistema de EDAR de Alcalá Oeste – Alcalá Este, que cuenta con capacidad para su tratamiento.
2. La red de saneamiento del sector debe ser separativa de aguas residuales y pluviales para cumplir con lo establecido en el artículo 28.2 del Texto Único de Contenido Normativo del Plan Hidrológico de la Cuenca del Tajo. Se dispondrán en cada área edificable dos acometidas de saneamiento, una para aguas residuales y otra segunda para pluviales, evitando que estas últimas se incorporen a la red de aguas negras.
3. De acuerdo con lo informado por el Canal de Isabel II, el caudal medio de vertido de la actuación será de **148 m<sup>3</sup>/día** que corresponde a una población de **591 habitantes - equivalentes**, que se tratarán en el sistema de EDAR de Alcalá Oeste – Alcalá Este. La Modificación Puntual supone un aumento del caudal de vertido de **48 m<sup>3</sup>/día**, respecto al estimado con el uso actual (**100 m<sup>3</sup>/día**).

Se propone que los vertidos residuales de la Unidad de Ejecución UE-26, se conectarán al sistema de alcantarillado municipal, debiéndose comprobar, por parte del Ayuntamiento de Alcalá de Henares, la suficiencia para admitir los nuevos vertidos en esta red de saneamiento.

No deberá incorporarse a la red de colectores, emisarios y demás instalaciones de saneamiento de titularidad o gestión 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 aguas residuales domésticas aportadas por la actuación.

4. Se deberá asegurar la viabilidad del abastecimiento del nuevo desarrollo residencial propuesto, con informe del Ayuntamiento y del Canal de Isabel II como entidades responsables del abastecimiento. Los proyectos que desarrollen la Unidad de Ejecución nº 26 deberán contener medidas tendentes al ahorro de agua de abastecimiento.
5. La red de aguas pluviales se definirán completamente en el Proyecto de Urbanización y se establecerá el punto exacto de vertido de las aguas pluviales al Arroyo de Camarmilla. Se preverán las infraestructuras necesarias según la capacidad de evacuación del cauce del Arroyo de Camarmilla y de asumir el caudal de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular en el Proyecto de Urbanización.
6. En el caso de que se prevea la utilización de agua reciclada para riego de zonas verdes, se cumplirá con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto 1/2001, de 20 de julio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, por el que la reutilización de aguas depuradas requerirá concesión administrativa como norma general, reservando la superficie de suelo precisa para las instalaciones de la red de agua reciclada para riego.

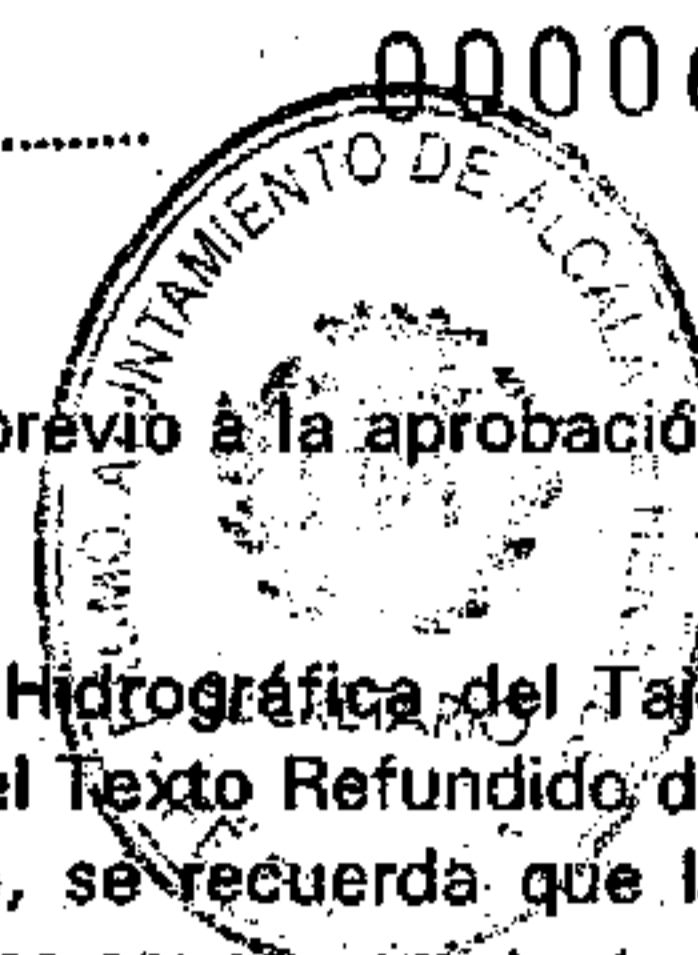
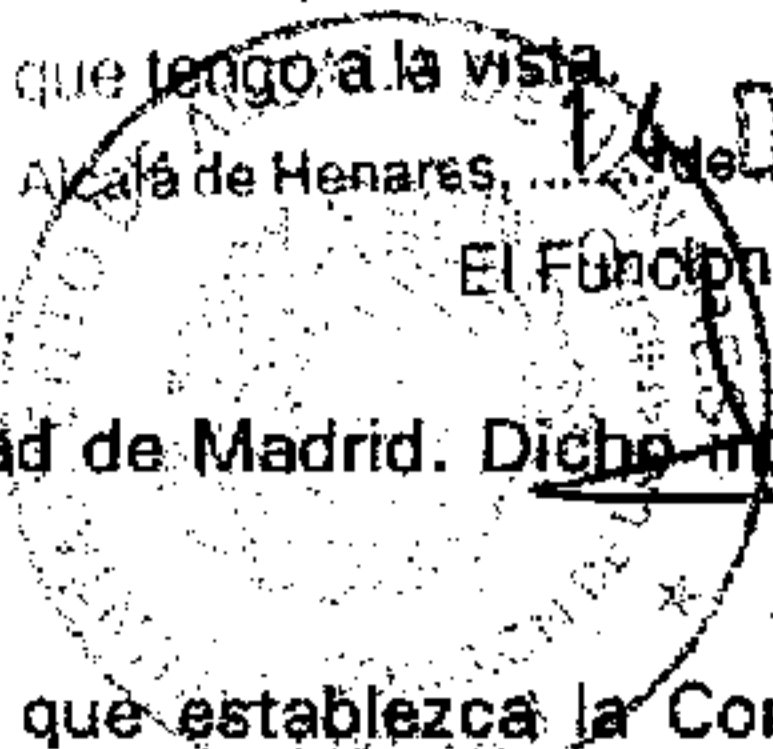


7. Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia, que son las que aportan la mayor carga contaminante, no se incorporarán directamente al cauce público. Para ello en el Proyecto de Urbanización se definirán los elementos de tratamiento que se consideren oportunos.
8. Sobre otros posibles asuntos de nuestra competencia y entendiendo que no ha habido actividad industrial anterior, según la documentación remitida, se prevé la no existencia de focos concretos contaminantes que afecten a la calidad de las aguas subterráneas y superficiales.
9. Los promotores de la actuación, deberán 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, según establece el Art. 21 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, y el resto de normativa urbanística vigente.
10. De acuerdo con lo establecido en el Art. 8 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, las conexiones a las redes de saneamiento cuya titularidad patrimonial corresponda a la Comunidad de Madrid o a cualquiera de los entes y organismos que forman la Administración institucional de la misma requerirá la previa autorización del titular patrimonial, quien lo comunicará al Ente Gestor responsable de la explotación de los colectores o emisarios afectados. En el caso de conectarse a la red de saneamiento de titularidad municipal será el Ayuntamiento el que autorizará la conexión.
11. El Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares debe autorizar la admisión de los caudales aportados por el sector para garantizar que el funcionamiento de la red municipal no resulte negativamente afectado por la incorporación de estos vertidos.
12. El Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares deberá garantizar la completa separación de la red de aguas pluviales y residuales, estableciendo las medidas oportunas que imposibiliten tanto la incorporación de aguas residuales a la red de pluviales como la incorporación de pluviales no previstas a la red de residuales. Así mismo, deberá establecer las medidas necesarias que permitan el control y vigilancia del cumplimiento de esta condición.
13. El Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares deberá coordinar la ejecución de las obras de las redes de aguas residuales y pluviales, de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales, según se ha planificado.

El Excmo. Ayuntamiento de Alcalá de Henares verificará el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el presente informe y de las prescripciones establecidas por la Confederación Hidrográfica del Tago.

Cualquier modificación sobre lo previsto en esta Modificación Puntual que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá informe de ésta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento





de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Dicho informe será previo a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Sin perjuicio de los requerimientos que establezca la Confederación Hidrográfica del Tago en sus informes y autorizaciones y de acuerdo con lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, se recuerda que la actuación urbanística debe desarrollarse sin afectar negativamente a los cauces existentes, manteniéndolos de la forma más natural posible y contemplando la capacidad suficiente de evacuación de estos cauces receptores en los puntos de vertido y para avenidas extraordinarias.

Para las actuaciones en zona de dominio público hidráulico y zona de policía de cauces públicos, previamente a su autorización es necesario delimitar la zona de dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía de los cauces así como analizar la incidencia de las avenidas extraordinarias (período de 500 años) de tal forma que se determine si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. En tal sentido se deberá aportar previamente ante la Confederación Hidrográfica del Tago el estudio hidrológico y los cálculos hidráulicos correspondientes para analizar los aspectos mencionados, junto con los planos a escala adecuada donde se delimiten las citadas zonas.

Los vertidos de aguas residuales deben contar con la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tago. Las captaciones de aguas públicas deben disponer de las correspondientes concesiones administrativas por parte de la Confederación Hidrográfica del Tago al igual que la reutilización de aguas depuradas, salvo que la reutilización la solicite el titular de la autorización de vertido de aguas depuradas en cuyo caso se requiere de autorización administrativa para la reutilización.

### 3.7. Caracterización de suelos

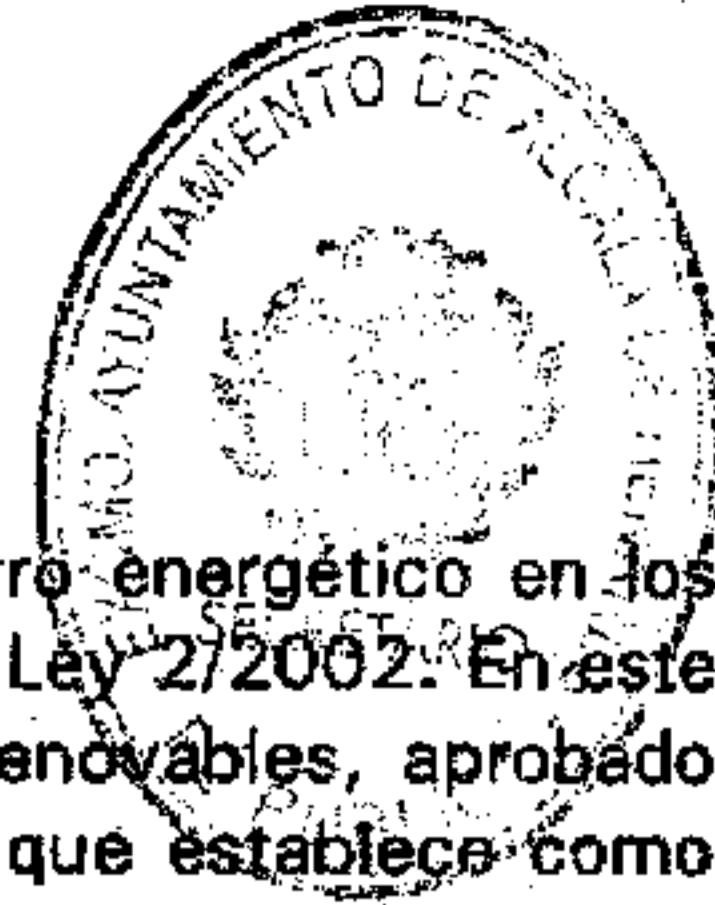
De acuerdo con la documentación aportada, no se supera en ninguna de las muestras analizadas, tanto de suelos como de agua, los valores asignados como estándares para ninguno de los compuestos analizados y, en consecuencia, se considera que el uso residencial previsto es compatible con los terrenos.

### 3.8. Residuos

Se asegurará el cumplimiento de lo expuesto en el tomo 2 "Infraestructura de la gestión de los residuos" del Estudio de Incidencia Ambiental.

### 3.9. Protección del Medio Nocturno.

Se asegurará el cumplimiento de las medidas propuestas sobre este aspecto en el Estudio de Incidencia Ambiental.



### 3.10. Medidas tendentes al ahorro energético

Deberán proponerse medidas efectivas tendentes a favorecer el ahorro energético en los nuevos desarrollos de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 21 c) de la Ley 2/2002. En este sentido, deberá tenerse en cuenta el Plan de Fomento de Energías renovables, aprobado por el Consejo de Ministros celebrado el 30 de Diciembre de 1999, que establece como una de las medidas del área de energía solar térmica el promover que los Ayuntamientos, induzcan al uso de la energía solar al ciudadano.

Por otra parte, la Directiva Europea de Eficiencia Energética en Edificios, aprobada el 16 de Diciembre de 2002 (Directiva 2002/91/CE), obliga a los estados miembros de la Unión Europea a desarrollar medidas concretas que garanticen la mejora de la eficiencia energética de los edificios.

En la construcción de edificios se tendrá en cuenta, la forma, orientación, envolvente del edificio, etc. de modo que se optimice el consumo energético. Asimismo, en caso de instalación de semáforos en el ámbito, se recomienda que dispongan de la tecnología LED (Light Emitting Diode) diodos luminiscentes, que representa un ahorro energético importante (del 89%), así como una disminución del coste de mantenimiento, al ser la vida útil mucho mayor.

Se garantizará el cumplimiento de las medidas que proponga el Estudio de Incidencia Ambiental, mediante su incorporación al cuerpo normativo del Plan Parcial.

### 3.11. Medidas tendentes al ahorro efectivo del consumo de agua potable

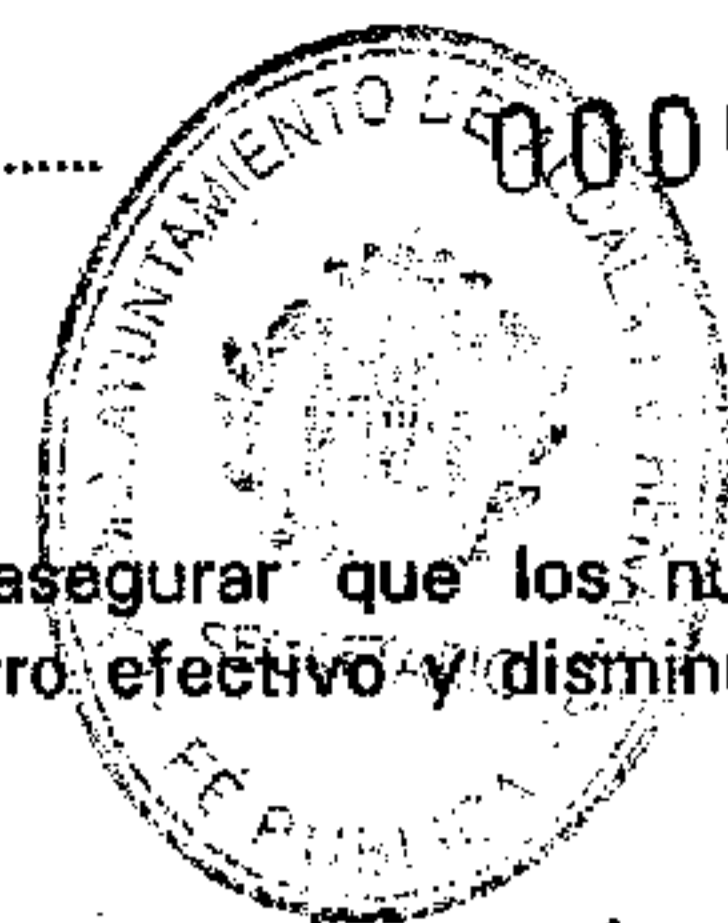
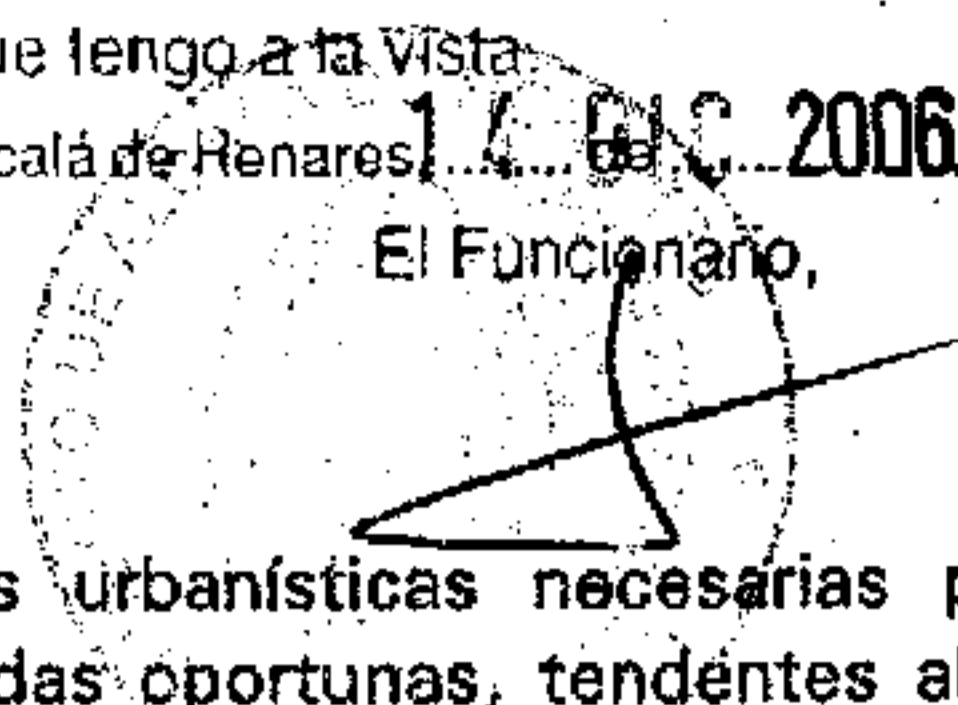
De acuerdo con el artículo 21d), de la Ley 2/2002, de 19 de Junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, deberán incluirse en el estudio de incidencia ambiental medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable, con objeto de reducir en lo posible el abastecimiento para el consumo y riego. Estas medidas y su aplicación estarán recogidas en las Normas urbanísticas del plan parcial.

#### 3.12.1 Medidas a tomar en zonas verdes

Deberán proponerse medidas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua para riego, entre las que se incluirán:

- En todas las zonas verdes se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes con altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua.
- En todas las zonas verdes públicas se instalarán sistemas de riego automático con utilización de programadores de riego, disposición de aspersores de corto alcance en zonas de pradera, riego por goteo en zonas arbustivas y arboladas, e Instalación de detectores de humedad en el suelo.

#### 3.12.2 Medidas en edificios de viviendas



000065

Se instrumentarán las Normas urbanísticas necesarias para asegurar que los nuevos edificios cuenten con las medidas oportunas, tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua potable, y en particular las siguientes:

- Contadores individuales de agua para viviendas y locales, mecanismos adecuados para el máximo ahorro de agua (Economizadores de chorro, mecanismos reductores de caudal en los grifos, mecanismos limitadores de accionamiento de la descarga de las cisternas, mecanismos reductores de caudal para las duchas).
- Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o mecanismos similares de cierre automático para dosificar el consumo de agua, limitando las descargas.

### 3.12. Vigilancia Ambiental

La vigilancia ambiental se llevará a cabo mediante la comprobación del cumplimiento de cada una de las condiciones contenidas en el "Estudio de Incidencia Ambiental" y en el presente informe, de forma que se cumplan las previsiones contenidas en los epígrafes i) y j) del artículo 16 de la Ley 2/2002. En este sentido deberá completarse el Plan de Vigilancia, antes de la aprobación definitiva de la modificación puntual:

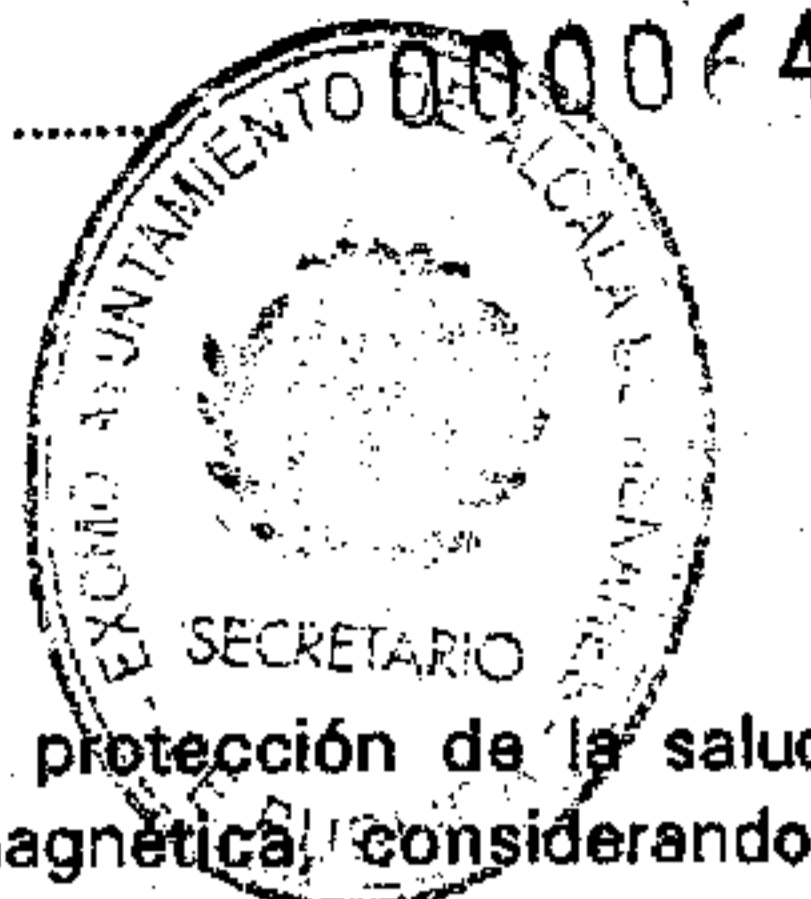
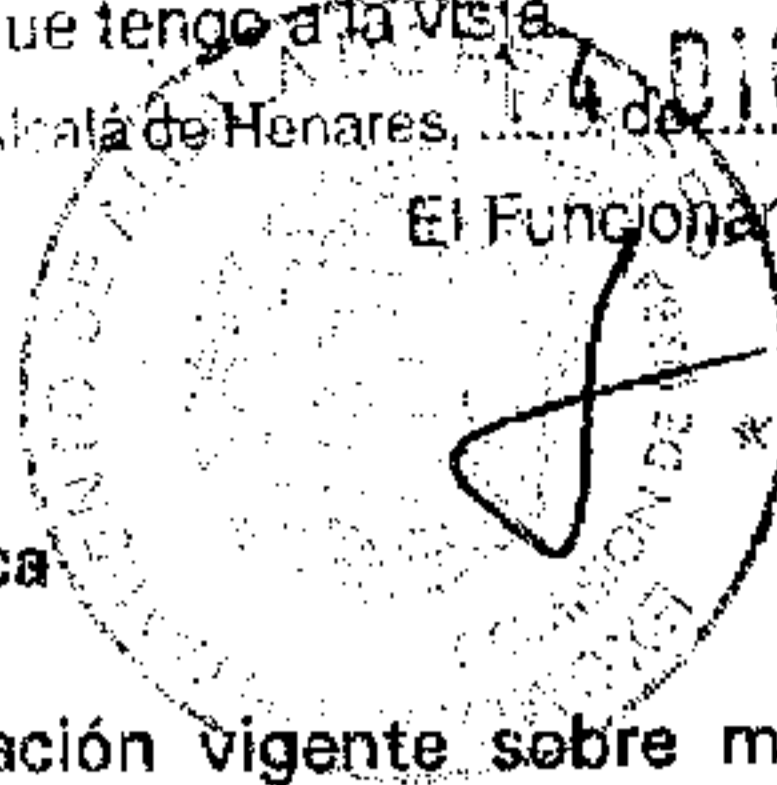
- Control de la emisión de polvo y partículas: se decidirá la frecuencia de los riegos en las áreas productoras de polvo. Se supervisará la cubrición de los camiones que transporten tierras.
- Control de las emisiones y ruido de la maquinaria: comprobando que ésta se encuentra al corriente de la ITV y que se acredite el mejor mantenimiento de cada máquina.
- Protección acústica de los trabajadores: comprobando que se produzca rotación de operarios entre puestos laborales más o menos expuestos al ruido.
- Control sobre la contaminación lumínica (medidas de protección del medio nocturno).
- Control de las medidas de eficiencia energética (aspectos constructivos, fuentes de energía) y en particular, ahorro de agua potable.
- Control de vertidos al sistema de saneamiento.

En general, el plan de vigilancia deberá establecer la periodicidad de las inspecciones para cada medida de protección establecida (sólo se da a entender, en el plan propuesto, que la comprobación de la señalización de los límites de trabajo tendrá carácter semanal).

Cualquier modificación de lo contemplado en el Estudio de Incidencia Ambiental y el contenido de la presente resolución, deberá someterse a aprobación de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Sin perjuicio de lo anterior, esta Consejería, como órgano administrativo de medio ambiente de la Comunidad de Madrid, podrá efectuar las comprobaciones necesarias para verificar el cumplimiento de las medidas establecidas en el Estudio de Incidencia Ambiental y en la presente resolución, o en su caso, variar la periodicidad o el contenido de los informes.

BD



### 3.13. Contaminación electromagnética

Se dará cumplimiento a la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de Septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, así como la Recomendación 1999/519/CE del Consejo, de 12 de Julio, relativa a la exposición del público en general a campos electromagnéticos.

### 3.14. Normativa Urbanística

Las normas urbanísticas a incluir en el Plan Parcial, deberán recoger las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental, las prescripciones ambientales recogidas en este informe y las condiciones que seguidamente se detallan:

- Para el arbolado urbano se tenderá a alternar diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
- Las Normas Urbanísticas darán cumplimiento al Decreto 31/2003, de 13 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid, y explícitamente las condiciones de entorno y accesibilidad que éste establece para toda la obra de edificación.
- Se incluirá un apartado específico sobre "Vertidos líquidos" (aguas residuales) que contendrá la referencia a la preceptiva autorización de vertido a terreno o cauce público que debe emitir la Confederación Hidrográfica del Tago y abono del canon correspondiente de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley, de Aguas, aprobado mediante el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio y sus reglamentos de desarrollo.
- Respecto a evacuación de humos, será preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, restaurantes y cafeterías.
- En el supuesto de ejecución de centros de transformación no enterrados, éstos contarán con las medidas necesarias para evitar los impactos visuales y garantías complementarias de seguridad y accesibilidad, que deberán contar con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Las fichas de condiciones para el desarrollo de la unidad de ejecución, deberán contener expresamente todas las determinaciones recogidas en el presente informe, en relación a la aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental, protección de elementos naturales, propuesta de

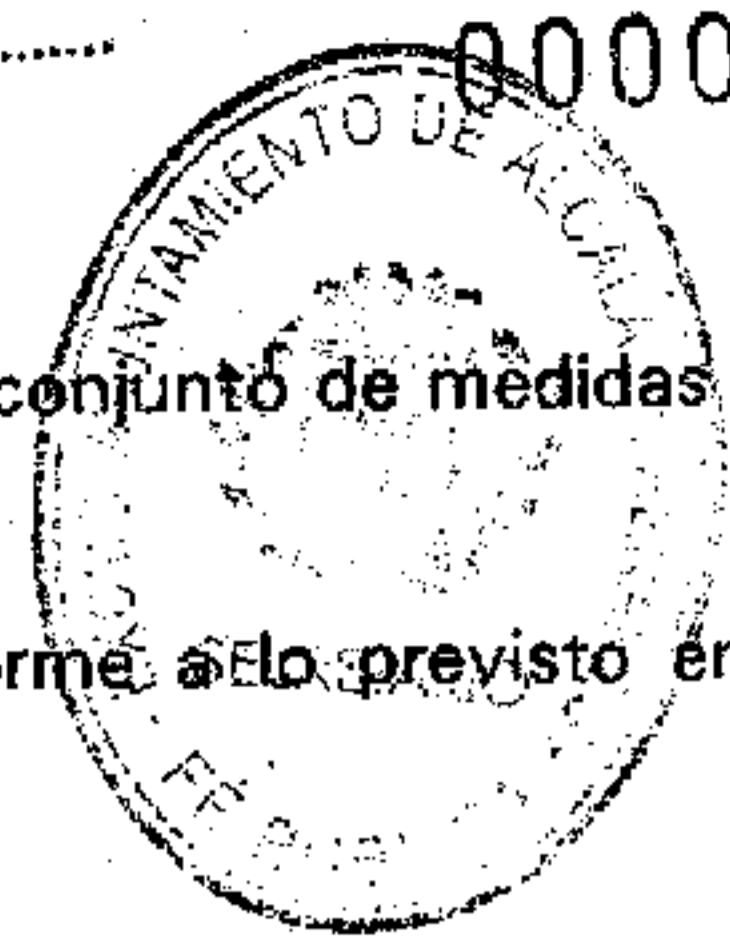
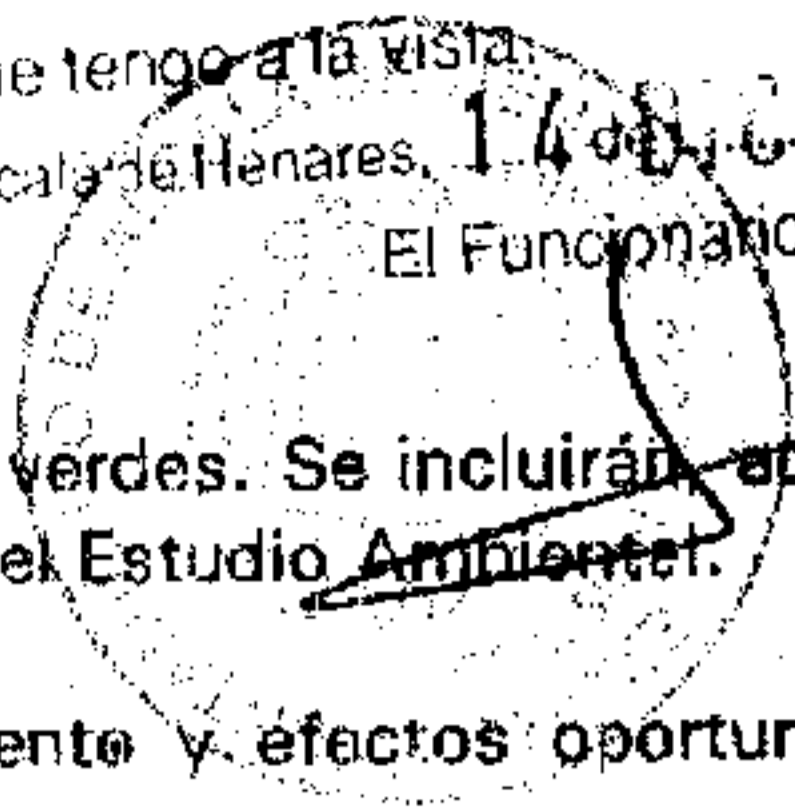


CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

**Comunidad de Madrid**

Compulsado y conforme con el original

que tengo a la vista:  
Alcalá de Henares, 14 de Junio de 2006 de.....  
El Funcionario,



000063

ordenación, infraestructuras y zonas verdes. Se incluirán, además, el conjunto de medidas de protección ambiental propuestas por el Estudio Ambiental.

Lo que comunico para su conocimiento y efectos oportunos, conforme a lo previsto en la legislación vigente.

Madrid, 22 de Junio de 2.006

LA DIRECTORA GENERAL DE  
CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.: D<sup>a</sup>. María Jesús Villamediana Díez

**ALCALDÍA - PRESIDENCIA DEL AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ DE HENARES**  
Ayuntamiento de Alcalá de Henares  
Plaza Cervantes, 1 - 28801 - ALCALÁ DE HENARES (Madrid)