



Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental
Servicio de Evaluación Ambiental

Ref. 195/03 SEA

En contestación a su escrito referenciado de entrada en el Registro General de esta Consejería con el nº 10/073562.9/03, el día 13 de Noviembre de 2003, por el que se viene a interesar informe en relación con el **Plan de Sectorización del SUNP-I1 "Los Almendros" en el término municipal de Torrejón de Ardoz**, 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 definitivo de análisis ambiental** de acuerdo con el artículo 56.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, concordante con el artículo 21 e) de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid:

1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

- Con fecha 21 de Febrero de 2003 y nº de Registro de entrada 10/012253.9/03, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz remite a esta Dirección General el documento de avance de Plan de Sectorización del SUNP-I1 "Los Almendros", con el objeto de recabar informe previo de análisis ambiental.
- Con fecha 28 de Abril de 2003 y nº de Registro de salida 10/041119.6/03 la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, previas las consultas pertinentes, emitió mediante resolución de informe previo de análisis ambiental en el que se señalaban una serie de condiciones ambientales sobre el ámbito.
- Con fecha 13 de Noviembre de 2003 y nº de registro de entrada 10/073562.9/03 el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz remite a esta Dirección General dos ejemplares del Plan de Sectorización del SUNO-I1 "Los Almendros", así como un ejemplar de Documento de Subsanción del estudio de incidencia ambiental y estudios de suelos contaminados y de contaminación atmosférica, con el objeto de recabar informe definitivo de análisis ambiental.
- Con fecha 9 de Enero de 2004 y nº de Registro de salida 10/000631.0/04 la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, emite escrito solicitando al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz documentación complementaria relativa al Plan de Sectorización, plan parcial y estudio de incidencia ambiental.
- Con fecha 27 de Mayo de 2004 y nº de Registro de entrada 10/077647.9/04 el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz remite a esta Dirección General un ejemplar de Plan Parcial así como los estudios acústico, de capacidad hídrico y de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.
- Con fecha 27 de Mayo de 2004 y nº de Registro de entrada 10/077652.9/04 el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz remite a esta Dirección General un ejemplar de Plan de



Sectorización, estudio de contaminación atmosférica, estudio de incidencia ambiental, subsanación del estudio de incidencia ambiental y estudio de Suelos Contaminados.

- Con fecha 19 de Noviembre de 2004 y nº de Registro de salida 10/233070.1/04 la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental, emite escrito solicitando al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, documentación complementaria con el objeto de subsanar las deficiencias detectadas en relación al estudio de suelos contaminados.
- Con fecha 18 de Marzo de 2005 y nº de entrada en el Registro General de esta consejería 10/075554.9/05, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz remite a esta Dirección General dos ejemplares de estudio de suelos contaminados del Plan de Sectorización SUNP.I1 "Los Almendros".

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

2.- SÍNTESIS DEL DOCUMENTO

El Plan de Sectorización que se informa tiene por objeto desarrollar el ámbito denominado Sector "Los Almendros" en el municipio de Torrejón de Ardoz de acuerdo a las determinaciones del vigente Plan General de Ordenación Urbana.

Tal ámbito se encuentra situado en terrenos adyacentes al borde del término municipal al Suroeste del mismo. Limita al Norte con el Polígono Industrial de "Las Monjas", al Sur con los depósitos de almacenamiento de combustible de CLH y con la vía férrea que da servicio a tales depósitos, al Este con las instalaciones de mercancías de RENFE y al Oeste con el término municipal de San Fernando de Henares y los citados depósitos.

El ámbito se localiza en el sector centro-oriental de la Cuenca del Tajo, con predominio de los depósitos de terrazas de los ríos Jarama y Henares. La vegetación climácica corresponde a encinares de la serie silicícola, con presencia de series riparias sobre suelos arcillosos ricos en bases cerca del medio acuático. Actualmente los encinares propios de la zona han sido sustituidos por cultivos de cereal y eriales con algunos pies arbóreos aislados, sin que se tenga constancia de especies vegetales o animales de interés.

Es de destacar la gran extensión de la cuenca visual del ámbito debido a su topografía, aunque la existencia de diversas infraestructuras y zonas industriales en las inmediaciones del Sector condicionan la calidad del paisaje.

En el documento de aprobación inicial del Plan de Sectorización se incluyen los terrenos grafiados y clasificados dentro del Plan General de Ordenación Urbana de Torrejón de Ardoz como Suelo Urbanizable No Programado y denominados como Industrial-1 "Los Almendros", así como suelos de Sistemas Generales exteriores al citado ámbito.

Entre tales Sistemas Generales exteriores se encuentra un parque urbano. Parte de la superficie del mismo (1.400 m²) se encuentra dentro de la ZEPA "Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Henares" en coincidencia con la propuesta de LIC "Vegas, Cuencas y Páramos del Sureste" (ES 3110006).



Comunidad de Madrid

La cuantificación por usos del documento de aprobación inicial del Plan de Sectorización es la siguiente:

Superficie total del ámbito:877.761 m²

Superficies no incluidas en el Área de Reparto:

Vías pecuarias.....	32.412 m ²
Red viaria.....	7.810 m ²
Red energía eléctrica.....	17.766 m ²
Total no incluido en Reparto....	57.988 m²

Superficie incluida en el Área de Reparto.....819.773 m²

Edificabilidad máxima.....360.700 m²

Superficies lucrativas:

ACTIVIDADES	Ocupación m²	Edificabilidad m²
Centro de servicios	23.023	41.441
Industria escaparate	79.794	111.711
Industria intensiva	40.141	36.127
Industria almacén	152.180	106.526
Industria logística	114.455	64.895
TOTAL	410.963	360.700

Superficies no lucrativas:

Usos no lucrativos	Superficie
Vías Pecuarias (excluidas del Área de Reparto)	33.865 m ²
Red FF.CC.	5.748 m ²
Red Viaria (Supramunicipal, general y local)	126.140 m ²
Aparcamientos públicos	18.060 m ²
Espacios libres	64.376 m ²
Espacios arbolados	46.976 m ²
Parque Dotacional	18.413 m ²
Espacios libres protección inf.	18.459 m ²
Servicios urbanos	10.464 m ²
Subestación E.E. (Existente, excluida del Área de Reparto)	15.998 m ²
Infraestructura de depuración	46.388 m ²
Equipamiento Multifuncional	25.349 m ²



El documento que se informa consta de:

- Memoria justificativa
- Planos
- Estudio de Incidencia Ambiental
- Estudio acústico
- Estudio de Capacidad Hídrica
- Estudio de Suelos Contaminados

No se han recibido en esta Dirección General alegaciones al Plan de Sectorización.

El presente informe se redacta de acuerdo a la delimitación del Sector "Los Almendros" y de los Sistemas Generales exteriores y adscritos al citado Sector de acuerdo a lo señalado en la documentación del Plan de Sectorización recibida.

3.- INFORME DEFINITIVO DE ANÁLISIS AMBIENTAL

El contenido del presente informe definitivo de análisis ambiental 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 del Plan de Sectorización a someter a 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 de Plan de Sectorización a someter a aprobación definitiva cumplirá las condiciones que se expresan seguidamente, significando que, en los casos en que pudieran existir discrepancias entre unas y otras, prevalecerán las contenidas en el presente informe. Cualquier modificación de tales medidas y condiciones deberá contar con el informe favorable del órgano ambiental competente.

1º. Alternativas de planeamiento.

Aunque se hace una breve referencia a la "alternativa cero" y a las posibles alternativas, no se detallan éstas por lo que sobre la ocupación del suelo previamente fijada, se señala la localización de usos y viales.

Por tanto, desde el punto de vista ambiental, se analiza la única alternativa estudiada sin poder efectuar dictamen sobre posibles alternativas al modelo de ocupación propuesto.

2º. Aplicación de la Ley de Evaluación Ambiental

Deberán someterse a los procedimientos ambientales correspondientes los planes, proyectos y actividades que así establezca la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la legislación estatal en la materia, y así se hará constar en las normas urbanísticas correspondientes, sin perjuicio del sometimiento previo de los mismos a las previsiones de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación cuando corresponda.



El presente informe se emite sin perjuicio del contenido de los informes ambientales que corresponda en cumplimiento de la citada legislación.

3º. Vías Pecuarias

En este sentido, se reitera lo dispuesto en el informe previo de análisis ambiental, sin perjuicio del contenido del informe de la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.

4º. Protección de yacimientos arqueológicos

Se cumplirán las determinaciones recogidas en el texto de la Norma Urbanística de Protección del Patrimonio Arqueológico del Plan General teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley 10/1998, de 9 de Julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid y, con carácter supletorio, la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y el Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, que lo desarrolla parcialmente.

5º. Infraestructuras

a) Infraestructuras eléctricas

Sin perjuicio del informe a evacuar por el órgano competente, se reitera lo dispuesto en el informe previo de análisis ambiental, y se insiste en que se establecerá de manera expresa, en el documento de Plan de Sectorización, que para el desarrollo de los Planes y Proyectos de Ordenación y Gestión previstos para el desarrollo de dicho plan, se tomarán 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: enterramiento de líneas aéreas existentes o delimitación de pasillos eléctricos. Asimismo, se recuerda que las condiciones del informe previo de análisis ambiental se establecen para que queden recogidas mediante su adaptación en el contexto de Plan de Sectorización, no para que únicamente se transcriban de modo literal.

Por otra parte, en la página 25 del documento del Plan Parcial de ordenación se cita textualmente: *"Existe una serie de líneas de alta y media tensión que atraviesan al sector" y "Se incluye en el proyecto de media tensión plano de soterramiento de líneas"*. Sin embargo, en el documento IV: Planos de ordenación pormenorizada (p11, p12 y p13), no se aporta ningún esquema que refleje la creación de pasillos eléctricos o soterramiento para la red eléctrica de alta tensión. Asimismo no se aclara suficientemente qué actuación se llevará a cabo respecto a la línea aérea eléctrica de M.T. de 2x20 KV existente.

b) Infraestructuras ferroviarias

Se garantizará, mediante las distancias y otras medidas adecuadas, que se cumpla lo dispuesto 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, tanto en lo referente a los niveles de inmisión acústica como en lo relativo al índice de percepción vibratoria K. Se asumirá el contenido de la página 4 del anexo IX: "Subsanación del



Comunidad de Madrid

estudio de incidencia ambiental", relativo a la distancia entre el ferrocarril y el límite del sector, que se establece en al menos 55 metros. En este sentido se detecta una incongruencia en el plano p04.1 "Zonificación", puesto que se sitúa el área calificada como industria logística a una distancia de entre aproximadamente 5 y 10 metros de la vía férrea. Habrá de resolverse esta discrepancia con arreglo a lo estipulado en el anexo IX, mediante la recalificación del área colindante con la vía férrea o el establecimiento de condiciones de posición para el uso industria logística, en las normas urbanísticas del Plan Parcial.

c) Oleoducto

Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación, entre otras, Instrucción Técnica Complementaria MI-IP02 "Parques de almacenamiento de líquidos Petrolíferos" del Reglamento de instalaciones petrolíferas.

6º. Zonas verdes.

- a) El parque urbano más oriental, incluido en el Plan General del municipio, y adscrito como sistema general exterior al Sector que se informa, ocupa, en la zona sur de su superficie unos 1.400 m² aproximadamente de terrenos de la ZEPA "Cortados y Cantiles de los ríos Jarama y Henares" que coincide con la propuesta de LIC "Vegas, Cuencas y Páramos del Sureste" (ES 3110006) lo cual deberá tenerse en cuenta a la hora de proyectar el futuro parque, debiendo diseñar esa zona como si fuera una continuación del Soto del Río, a ser posible con las mismas especies vegetales que hay en el mismo.
- b) Sin perjuicio del cumplimiento de las normas sobre distancias incluidas en la Instrucción Técnica Complementaria MI-IP02 "Parques de almacenamiento de líquidos petrolíferos" del Reglamento de instalaciones petrolíferas, aprobado por Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, de acuerdo a la modificación hecha por el Real Decreto 1562/1998, de 17 julio, y, como medida de prevención ambiental, el área limítrofe con los depósitos de CLH se tratará, por tanto, como un elemento de protección de infraestructuras.

7º. Protección frente a la contaminación atmosférica.

• Contaminación Acústica

Se emite informe favorable respecto al cumplimiento de las condiciones establecidas en el Decreto 78/1999, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, con los siguientes condicionantes:

1. Situar las industrias del polígono según la ordenación propuesta, teniendo en cuenta el apartado b) "infraestructuras ferroviarias" del punto 6º del epígrafe 3 "Consideraciones Ambientales".
2. Todas las industrias a implantar en el Polígono Industrial deberán realizar el correspondiente estudio acústico para la obtención de las licencias municipales, tal y como especifica el Decreto 78/99 en su artículo 18, apartado 2.

• Contaminación Atmosférica



Se emite informe favorable por considerar que se cumplen los requerimientos que solicita la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en materia de contaminación atmosférica y que se recogen las indicaciones realizadas a este respecto en el informe previo de análisis ambiental.

8º. Calidad hídrica.

Vista la documentación remitida, el informe del Ente Gestor de las Infraestructuras, de acuerdo con la Ley 2/2002 de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad de Madrid y con el art. 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, se establece que la incorporación de los caudales de aguas residuales procedentes del ámbito **Plan de Sectorización y Plan Parcial del SUNP – I1 “Los Almendros” del P.G.O.U. del término municipal de Torrejón de Ardoz** al Sistema Integral de Saneamiento (SIS), deberá cumplir las siguientes CONDICIONES:

1. Las aguas residuales que se generen en el ámbito del **Plan de Sectorización y Plan Parcial del SUNP – I1 “Los Almendros” del P.G.O.U. del término municipal de Torrejón de Ardoz** se depurarán en la futura EDAR de Torrejón de Ardoz, cuando entre en servicio la instalación mencionada.
2. La red de saneamiento del SUNP – I1 “Los Almendros” será separativa de aguas residuales y pluviales, disponiendo cada parcela de doble acometida, una para aguas pluviales y otra para aguas residuales.
3. Las aguas residuales provendrán exclusivamente de los ámbitos definidos en el Plan de Sectorización y Plan Parcial del SUNP – I1 “Los Almendros”:

Sector SUNP - I1: 515.045 m²

Sistemas Generales Exteriores e Interiores: 304.045 m²

Superficies según calificación del suelo:

Uso Lucrativo	Suelo (m ²)	Edificabilidad (m ²)
Servicios Infraestructuras	1.370	
Centro de Servicios	23.023	41.441
Industrial	385.570	319.259
Total Uso Lucrativo	410.963	360.700
Uso No Lucrativo		
Red Supramunicipal Infraestructuras	51.622	
Red Supramunicipal (*)	24.046 (*)	
R. G. Infraestructura Comunicación	72.141	
R. G. Servicios Urbanos	18.060	
R. G. Servicios Urbanos (S.G.Ext.)	46.388	
R. G. Equipamientos Sociales	25.349	



R. G. Equipamientos Sociales (S.G.Ext)	18.413	
R. G. Zonas Verdes y E.L. (S.G.Ext)	72.755	
Red Local Espacios Libres Arbolados	57.056	
Red Local Equipamiento	10.464	
Red Local Accesos / Rodados	46.057	

(*) Se monetarizan 24.046 m² destinados a VIS

4. La red de aguas negras se conectará, mediante un colector de residuales exterior al ámbito, con el emisario, denominado A - 3 del Sistema nº 13 Casaquemada en el borrador del Catálogo de Colectores y Emisarios de la Comunidad de Madrid, que transportará las aguas residuales generadas en el sector hasta la futura EDAR de Torrejón de Ardoz.

De acuerdo con lo informado por el Canal de Isabel II, el caudal medio de vertido de aguas residuales procedentes del Plan de Sectorización y Plan Parcial del Sector es de **3.035 m³/día** que corresponde a una población de **12.141 habitantes-equivalentes**, que entra dentro de las previsiones estimadas para la futura EDAR de Torrejón de Ardoz.

Los cálculos de los caudales de aguas residuales que se pretenden incorporar a la red integral de saneamiento deberán ajustarse en el Proyecto de Urbanización a la distribución e intensidad de usos contemplada en el Plan de Sectorización y Plan Parcial de Ordenación. El caudal medio diario generado en el ámbito urbanístico expresado en el presente informe, se tomará como caudal máximo de aguas residuales que se pretende incorporar al SIS.

5. Según establece el Art. 12 del Decreto 170/98 de 1 de octubre sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, deberá suscribirse un Convenio de Gestión entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Canal de Isabel II y el Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, en el que se regulará la gestión de todas las infraestructuras promovidas por la Comunidad de Madrid en dicho municipio.
6. Los costes de la construcción de infraestructuras de saneamiento de los cuales participa **Plan de Sectorización y Plan Parcial del SUNP – I1 “Los Almendros” del P.G.O.U. del término municipal de Torrejón de Ardoz**, deberán ser financiados por el promotores del desarrollo urbanístico a los que dan servicio como costes de urbanización, según establece el Art. 21 de la Ley 9/2001 de Suelo de la Comunidad de Madrid, y el resto de normativa urbanística vigente.
7. La red de aguas pluviales se deberá definir completamente en el Proyecto de Urbanización y se establecerá el punto de vertido de las aguas pluviales a cauce público. Se preverán las infraestructuras necesarias, según la capacidad de evacuación del cauce, para asumir los caudales de aguas pluviales, cuyo valor y diseño se habrá de calcular en el Proyecto de Urbanización que desarrollen el Plan Parcial.

En este sentido, la Confederación Hidrográfica del Tajo tiene establecidos los siguientes criterios generales:

- Como criterio general a considerar es el de mantener los cauces que se pudieran afectar



de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 de Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento/encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo. Para poder otorgar la autorización de obras correspondiente se deberá aportar Proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar. El proyecto citado deberá incluir una delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciando tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

- Toda actuación que se realice en la zona de policía de cualquier cauce público, definida por 100 m de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, deberá contar con la preceptiva autorización de este Organismo según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el Art. 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

- Los alcantarillados han de tender a ser de carácter separativo para aguas pluviales y residuales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas, deberán contemplar que los cauces receptores, tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

En este sentido se deberá aportar ante la Confederación Hidrográfica del Tajo, previamente a la autorización, documento suscrito por técnico competente en el que se analice la afección que sobre el dominio público hidráulico de los cauces afectados y sobre sus zonas inundables, puede provocar la incorporación de caudales por las nuevas zonas a urbanizar y se estudien las incidencias producidas en el cauce aguas abajo de la incorporación de los aliviaderos de aguas pluviales en la red de saneamiento prevista.

Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor.

Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante vertida al medio receptor el



factor de dilución será de 1:10.

- En todo caso deberán respetarse las servidumbres de 5 m de anchura de los cauces públicos, según se establece en el Art. 6 de dicho 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 en el Art. 7 del mencionado Reglamento.

- Los vertidos de aguas residuales, deberán asimismo contar con la autorización de este Organismo y para el caso concreto de industrias que originen o puedan originar vertidos, las autorizaciones de los mismos tendrán el carácter de previas para la implantación y entrada en funcionamiento de las mismas, según establece el Art. 260.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Las captaciones de aguas públicas deberán disponer de las correspondientes concesiones administrativas cuyo otorgamiento corresponde a esta Confederación Hidrográfica del Tajo.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 109 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2001) la reutilización de aguas depuradas requerirán concesión administrativa como norma general. Sin embargo, en el caso de que la reutilización fuese solicitada por el titular de una autorización de vertido de aguas ya depuradas, se requerirá solamente una autorización administrativa, en la cual se establecerán las condiciones necesarias de las recogidas en la previa autorización de vertido”.

8. Se asegurará que las aguas pluviales recogidas durante los primeros minutos de lluvia, que son los que llevan el agua más contaminada debida a sólidos, grasas y metales pesados, no se incorporarán directamente a los cauces públicos. Para el cumplimiento de esta condición, en el Proyecto de Urbanización se definirán los elementos de tratamiento que se consideren oportunos.
 9. Se incorporará a la documentación que conforma el Proyecto de Urbanización, que desarrolle el presente Plan de Sectorización y Plan Parcial, como se ha indicado anteriormente, la correspondiente resolución de la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre el vertido de pluviales cauce público, así como la autorización de actuaciones en cauce y/o en dominio público hidráulico, zona de servidumbre y policía.
 10. Aquellas actividades de talleres o servicios, etc. afectadas por la Ley 10/93, de 26 de octubre, de la Comunidad de Madrid y que se implanten en el sector a desarrollar, deberán cumplir la misma y particularmente con el trámite de autorización, los valores límite de vertido relativos a los parámetros de contaminación que se establecen en el Anexo II de dicha Ley.
- Del mismo modo, cada parcela destinado a un uso industrial deberá contar con un registro de efluentes, conforme a lo establecido en el artículo 27 de la aludida ley, que permita la adecuada toma de muestra y medida de caudales. Este registro de efluentes se definirá en el Proyecto de Urbanización que desarrollará el Sector SUNP I1 “Los Almendros”.
11. 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 caso de conectarse a un colector municipal, será el Excmo. Ayuntamiento quien autorizará la conexión mencionada.
12. El Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz 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 Torrejón de Ardoz deberá garantizar que las obras de los colectores de aguas residuales y pluviales exteriores al ámbito y su conexión a la red general estén completamente concluidas antes de la incorporación de vertidos de aguas negras de la aludida zona, no otorgando licencias de primera actividad en el Sector SUNP – I1 “Los Almendros” hasta que no se cumpla esta condición.
 14. El Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz deberá coordinar la ejecución del Plan Parcial y de las obras de las infraestructuras de saneamiento, de tal manera que sea factible la evacuación de las aguas tanto residuales como pluviales según se ha planificado.
 15. En ningún caso se pondrán en carga los nuevos desarrollos urbanísticos del ámbito del **Plan de Sectorización y Plan Parcial del SUNP – I1 “Los Almendros” del P.G.O.U. del término municipal de Torrejón de Ardoz**, lo que significa que no podrán incorporarse los caudales de aguas residuales, antes de la construcción de la infraestructuras de saneamiento y depuración, en particular de la EDAR de Torrejón de Ardoz, para asumir los nuevos caudales generados. El Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz no otorgará licencias de primera actividad en el Sector SUNP I1 “Los Almendros”, hasta que no se cumpla esta condición.

Antes de la aprobación inicial y definitiva del citado Proyecto de Urbanización que desarrolle el presente Plan Parcial por parte del Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, el Excmo. Ayuntamiento verificará el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el presente informe.

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Plan de Sectorización y Plan Parcial que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta 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.

9º. Destino de los residuos inertes generados.

El destino de los residuos inertes producidos en los nuevos desarrollos deberá cumplir lo dispuesto tanto en el Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001–2006, aprobado por Acuerdo del Consejo de Ministros de 1 de junio de 2001, como en el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002–2011, aprobado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 21 de febrero de 2002 y publicado en el B.O.C.M. con fecha 8 de abril.



10º. Protección del medio nocturno.

Deberá asegurarse el cumplimiento de las medidas preventivas propuestas sobre este aspecto en el Estudio de Incidencia Ambiental en las Normas urbanísticas correspondientes.

11º. Suelos contaminados.

Los resultados analíticos no evidencian indicios de afección en los suelos muestreados, por lo que los resultados de los muestreos realizados se tomarán como blanco ambiental de la situación preoperacional.

Sin embargo, habida cuenta de que no se ha tomado ninguna muestra en el ámbito de los Sistemas Generales adscritos al sector, y puesto que en la actualidad se están realizando los trámites previos al inicio del procedimiento de declaración de suelo contaminado de los suelos comprendidos en el inventario de suelos potencialmente contaminados (código emplazamiento nº 2814812) cuya delimitación previa es colindante con tales Sistemas Generales, esta Consejería establece lo siguiente:

En atención a la posibilidad de riesgos que pudieran comprometer la viabilidad de los futuros usos, no se podrán ejecutar los sistemas generales colindantes al emplazamiento señalado, en tanto no se resuelva el procedimiento anteriormente citado.

12º. Cumplimiento de la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid.

Deberá asegurarse el cumplimiento, en todos sus puntos, de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid. Entre tales puntos deberá tenerse en cuenta lo previsto en el artículo 30 de la citada Ley, por lo que al tratarse de un nuevo sector de suelo industrial deberá contar con un centro de recogida de residuos no peligrosos cuya construcción se llevará a cabo a costa de los promotores y cuya gestión corresponderá al órgano gestor del sector. Si bien este precepto se hace constar en las normas urbanísticas del Plan Parcial (página 65), no se ha previsto la correspondiente reserva en suelo destinado a redes públicas. Se garantizará que dicha instalación de recogida de residuos disponga de la suficiente reserva de suelo para su correcto funcionamiento.

13º. Otras consideraciones ambientales.

El Estudio de Incidencia Ambiental presentado recomienda que las industrias más ruidosas y/o contaminantes se sitúen lo más próximo posible del Polígono Industrial "Las Monjas", a fin de evitar alteraciones sobre la fauna y flora del río Henares y sus riberas. Se asegurará el cumplimiento de esta medida de prevención ambiental en las normas urbanísticas, sin perjuicio del contenido de los informes ambientales correspondientes, en cumplimiento de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, y la legislación estatal en la materia, así como de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de prevención y control integrados de la contaminación.



14º. Vigilancia Ambiental.

Como ya se indicó en el informe previo de análisis ambiental, los resultados de los controles de supervisión y vigilancia recogidos en el Programa de Vigilancia ambiental se incluirán en los informes correspondientes, cuya remisión a esta Consejería de Medio Ambiente se realizará con la periodicidad adecuada, que deberá justificarse. Sin embargo, de la lectura del capítulo 12 del Estudio de Incidencia Ambiental "Programa de Vigilancia", se concluye que sigue sin justificarse ni establecerse la periodicidad con que deberán remitirse los informes pertinentes. Asimismo, se recuerda que las condiciones del informe previo de análisis ambiental se establecen para que queden recogidas mediante su adaptación en el contexto de Plan de Sectorización, no para que únicamente se transcriban de modo literal (véase página 66 del documento de Normas Particulares del Plan Parcial, apartado de "Vigilancia Ambiental"). Durante la fase de ejecución, se remitirán dichos informes con una periodicidad trimestral a esta consejería, sin perjuicio de que dicho plazo se revise en fases sucesivas.

Por otra parte, el Programa de Vigilancia, no concreta plazos para llevar a cabo la revisión de las redes de abastecimiento, saneamiento ni de las EDAR. Las revisiones deberán tener al menos periodicidad mensual.

Cualquier modificación de lo contemplado en el Estudio de Incidencia Ambiental y el contenido del presente informe, deberá someterse a previa 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.

15º. Normas Urbanísticas

- **Consideraciones generales**

Deberá asegurarse antes de la aprobación inicial del citado Proyecto de Urbanización el cumplimiento de las medidas recogidas en el Estudio de Incidencia Ambiental y las señaladas en el presente informe.

En las normas y capítulos correspondientes y, especialmente, en lo relativo a licencias se asegurará el cumplimiento a la Ley 2/2002, de 19 de julio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, en cuanto al procedimiento de aplicación en cada caso atendiendo a los Anexos de la citada Ley.

- **Medidas generales de Protección del Medio Ambiente**

El capítulo específico relativo a "Medidas generales de Protección del Medio Ambiente" asegurará el cumplimiento de las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental y las consideraciones recogidas en el presente informe y, especialmente, las siguientes:



Comunidad de Madrid

- a) Cumplimiento de la Ley de Residuos: deberá asegurarse el cumplimiento, en todos sus puntos, de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, de acuerdo con las consideraciones de este informe.
- b) Contaminación lumínica: se garantizará el cumplimiento de las medidas correctoras propuestas en el Estudio de Incidencia Ambiental para reducir la contaminación lumínica, para lo que se instrumentará el uso de las luminarias correspondientes.
- c) Protección de la vegetación: se asegurará el cumplimiento de las medidas correctoras planteadas en el Estudio de Incidencia Ambiental en relación con la protección de la vegetación existente. Se recogerán los casos en los que, ante la ineludible eliminación de ejemplares arbóreos, se estará a lo dispuesto en la Norma Granada, anteriormente citada, para el arbolado ornamental y se utilizará el mismo criterio de valoración para el resto de los casos, asegurando, asimismo, la plantación en el mismo ámbito en que se produjo el apeado; todo ello con efectos para todo el término municipal, ya sean suelos urbanos o urbanizables.

El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo o expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa razonable y que fuese admitida por el Ayuntamiento, se procurará que afecte a los ejemplares de menor edad y corte, siendo sustituidos, a cargo del responsable de la pérdida, por especies iguales o similares.

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.

Se recomienda que, 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 ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

- d) Protección de incendios: las Normas Urbanísticas darán cumplimiento a la legislación de aplicación en esta materia y explícitamente las condiciones de entorno y accesibilidad que correspondan para toda la obra de edificación. Deberá contemplarse este apartado en las medidas generales de Protección del Medio Ambiente como ya se indicó en el informe previo de análisis ambiental, en especial en lo referente a las condiciones de entorno y accesibilidad establecidas en el Decreto 31/2003 por el que se aprueba el Reglamento de Prevención de Incendios de la Comunidad de Madrid.
- e) Vías Pecuarias: Se debe recoger en el articulado correspondiente que, según lo dispuesto en la Ley 8/1998 de 15 de junio de Vías Pecuarias, los instrumentos urbanísticos de desarrollo de los ámbitos por los que discurran las Vías Pecuarias deberán ser informados por la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica. En este sentido, se reitera lo dispuesto en el informe previo de análisis ambiental, sin perjuicio del contenido del informe de la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica.
- f) Vertidos: se reitera lo dispuesto en el informe previo de análisis ambiental relativo a la



inclusión de un apartado específico sobre "Vertidos" donde se deberán recoger las medidas correctoras propuestas sobre este apartado en el Estudio de Incidencia Ambiental y se asegurará el cumplimiento tanto del Plan Nacional de Residuos de Construcción y Demolición 2001 – 2006, como el Plan de Gestión Integrada de los Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid 2002 – 2011, citados anteriormente. En el documento de normas urbanísticas de Plan Parcial, se hace referencia a este extremo dentro del apartado "Gestión de Residuos sólidos generados" (página 58), pero no se recoge en un apartado específico como ya se indicó anteriormente.

- g) Vertidos líquidos: La incorporación de los vertidos de aguas residuales del futuro Sector SUNP I – 1 se realizará, según el documento remitido, al emisario A – 3 del Sistema Casaquemada, dado que aguas debajo de la confluencia de dicho colector con el emisario A – 5 se situará la entrada de aguas a la futura EDAR de Torrejón. Dado que el colector A – 3 es de gestión municipal, corresponderá al Ayuntamiento autorizar la conexión.

Se recuerda que no deberá incorporarse a colectores, emisarios y demás 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 por la actuación.

- h) Contaminación acústica y vibratoria: se garantizará el cumplimiento de las condiciones recogidas en el apartado "Control de la contaminación atmosférica y acústica" de las normas urbanísticas del Plan Parcial, según lo dispuesto en el Decreto 78/1999, por el que se regula la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid, así como de las determinaciones resultantes de las consideraciones ambientales de este informe.

- i) Infraestructuras:

- Tendidos eléctricos

Se recuerda que las condiciones del informe previo de análisis ambiental se establecen para que queden recogidas mediante su adaptación en el contexto de Plan de Sectorización y Plan Parcial, no para que únicamente se transcriban de modo literal con inclusión de referencias al informe previo que no forma parte de las normas urbanísticas. Por tanto, las condiciones del informe previo, deberán adaptarse en el texto de las normas urbanísticas del Plan Parcial, de modo que se garantice su cumplimiento tal y como se mencionaba en el epígrafe a) del punto 5º del apartado 3 "Consideraciones ambientales" de este informe.

- Evacuación de humos

Se da cumplimiento a las condiciones establecidas por el informe previo de análisis ambiental.

- Redes de telefonía

Se da cumplimiento a las condiciones establecidas por el informe previo de análisis ambiental.



CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Comunidad de Madrid

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

Madrid, 10 de Mayo de 2.005
LA DIRECTORA GENERAL DE
CALIDAD Y EVALUACIÓN AMBIENTAL

Fdo.: María Jesús Villamediana Díez

SRA. ALCALDESA-PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO DE TORREJÓN DE ARDOZ
Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz 28850 TORREJÓN DE ARDOZ (Madrid)

