

ANEXO 6.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO

**MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE HOYO
DE MANZANARES (MADRID). SECTOR 40A.**

Promotor: **ARCUM INVESTMENT 2008 SL**
Redacción: **MANUEL JOSÉ SÁNCHEZ PANTÍN. ARQUITECTO Col.- 13.123 COAM**
Fecha: **OCTUBRE, 2024**

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

6.1. INTRODUCCIÓN.

El presente Documento constituye el Estudio Ambiental Estratégico de la Modificación Puntual de Normas del Sector 40A conforme a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental para poder iniciar el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada que contempla dicho documento legislativo para la redacción de Planes y Programas.

Se establece el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada de acuerdo a la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014 de Medidas Fiscales y Administrativas de la CAM, que establece que los instrumentos de planeamiento se someterán al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

En cuanto al seguimiento del procedimiento, corresponde al Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

6.2. OBJETIVOS DE LA PLANIFICACION

El objeto de la Modificación Puntual de Normas es el desarrollo del Sector 40A, situado dentro del tejido urbano de Hoyo de Manzanares, al Sur-Oeste del mismo, rodeado en su perímetro por zonas urbanizables y zonas urbanas consolidadas. Suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias de Hoyo de Manzanares (aprobación definitiva 30/07/1985), ajustándose a las determinaciones de la legislación del suelo vigente en la Comunidad de Madrid (LSCM 9/01 con sus sucesivas modificaciones).

A la hora de plantear el diseño del sector se ha tenido muy en cuenta aspectos de organización y funcionalidad con el fin de conseguir los siguientes objetivos:

- Cumplimiento del carácter residencial que marca la normativa local. Desarrollando el suelo con destino a vivienda nueva libre y de protección (de promoción tanto pública como privada), con tipologías y superficies adecuadas a la realidad social y económica actual.
- Disposición y dimensionado del viario y los espacios públicos en su integración y mejora de la estructura viaria perimetral.
- Situar las áreas de cesión que permitan un recorrido continuo y den cohesión entre zonas verdes y equipamiento, incluso con los espacios existentes de la trama urbana.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

- Reservar áreas de equipamiento público, como uso complementario, para dar servicio a los residentes de la zona.
- Y Reservar áreas de equipamiento privado que puedan completar al anterior y/o otras opciones de mercado.

6.3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PROPUESTO Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

Durante la redacción del presente de la Modificación Puntual de Normas del S-40A, han sido valoradas tres alternativas diferentes, referidas las tres a la edificabilidad bruta del suelo, como valor máximo. Por lo tanto la edificabilidad máxima será la superficie del sector 45.660,39 m² por el coeficiente de edificabilidad máximo que es 0,3 m²c/m²s, que es igual a 13.698,12 m².

6.3.1. PROPUESTA A.-

En la que se parte del supuesto de desarrollo del sector, tal y como plantean las normas subsidiarias, con las 30 viviendas que figuran en su ficha, 12 viviendas en parcelas de 1000m² y 18 viviendas en 3 bloques de dos plantas con una ocupación de 400m² por cada bloque.



Plano 17.1.- Propuesta según Normas Subsidiarias, 30 Viviendas más equipamientos.

En esta propuesta tendríamos 300 m² edificadas por cada parcela de 1.000m², lo que harían 3.600m² construidos (el 60% de la edificabilidad residencial) y

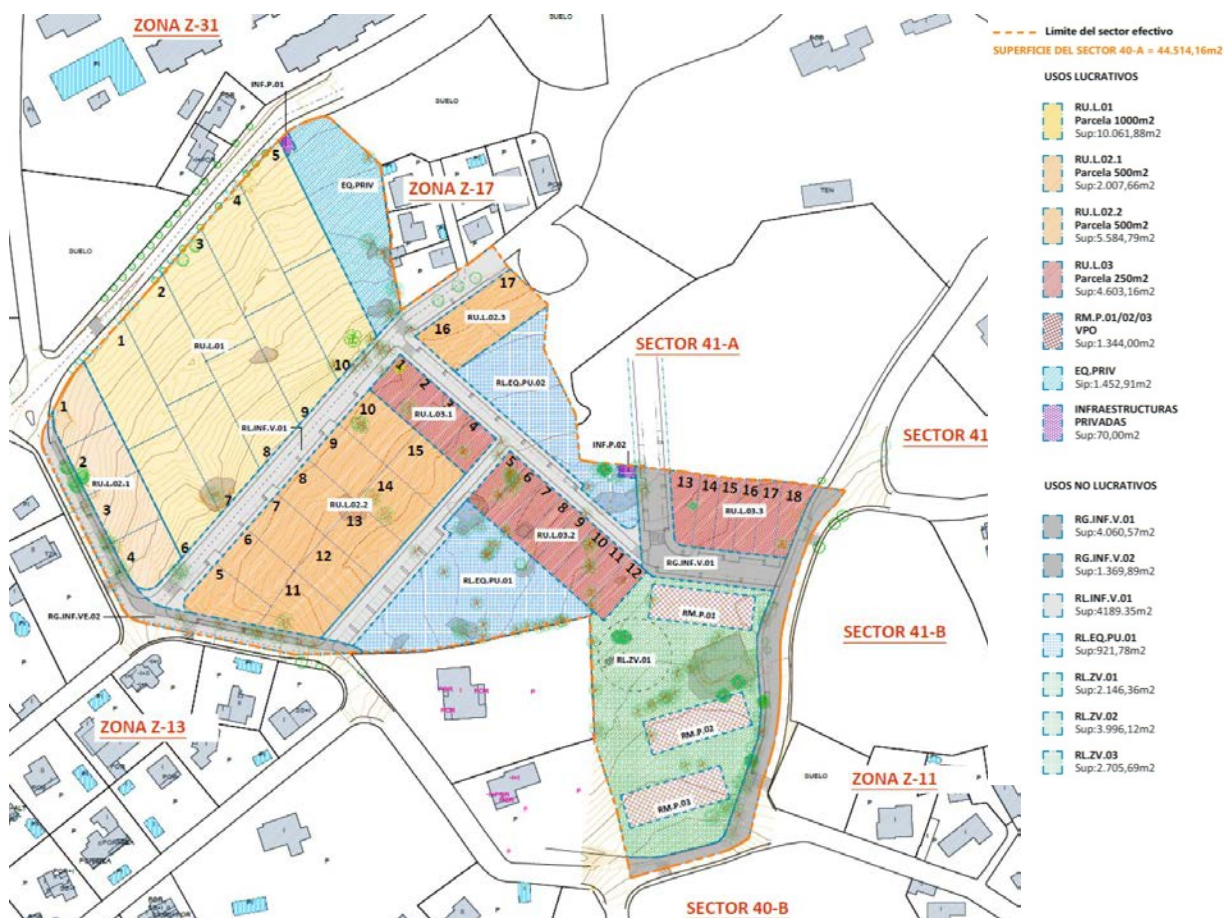
MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

2.400m² construidos en los bloques de vivienda multifamiliar (lo que representa un 40% de la edificabilidad residencial). Como el techo edificable veremos que está en 13.698,12m², para poder aprovechar los 7.698,12m² que faltan, se crea un área homogénea de equipamiento privado, con diferentes usos compatibles, distintos del residencial).

Dicha parcela tiene una superficie de 15.392,54m² y como según las Normas Subsidiarias el equipamiento tiene una edificabilidad de 0,5m²/m², nos da una superficie construida máxima de 7.696,27m². Por lo que estamos por debajo de la edificabilidad máxima.

6.3.2. PROPUESTA B.-

Esta es la propuesta elegida. Persigue el objetivo de crear un abanico de posibilidades con parcelas de 1000m², de 500m², de 250m² y VPO en bloques de vivienda. Tendríamos 10 parcelas de 1000m², 17 parcelas de 500m², 18 parcelas de 250m² y 36 viviendas de protección, es decir un total de 81 viviendas y siempre con un techo edificable de 13.698,12m².



Plano 17.2.- Propuesta con variedad de tipologías y equipamientos.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

PLAN PARCIAL S-40A	CÓDIGO	PARCELA MÍNIMA	SUP EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
Vivienda Libre	RU.L.01	1000	2.515,47	10
	RU.L.02	500	3.416,60	15
	RU.L.03	250	2.761,90	18
	RM.L.	0	0,00	0
Vivienda Protegida	RM.P.	448	4.032,00	36
Equipamiento Privado	EQ. PRIV	1.452,91	581,16	0
Infraestructuras Privadas	INF.P	35,00	35,00	0
TOTAL:			13.342,13	79

PLAN PARCIAL S-40A PROPUESTA											
CUMPLIMIENTO NORMATIVO Art.36											
Sup Sector (m2 S)		44.514,16									
Sup edif (m2 C)		13.354,25									
		Mínimo					Propuesto				
		Normativa Art.36	m2 Sup Suelo	% Sup Suelo	m2 Sup Suelo	% Sup Suelo Total	m2 Sup Suelo	% Sup Suelo	CUMPLE	m2 Sup Suelo	% Sup Suelo Tot
Red Supramunicipal		0,00	0,00	0,000%	6.677,12	15,00%	0,00	0,000%	Sí	19.389,76	43,559%
Red General Completa		20m2 S / 100 m2 C	2.670,85	6,000%			5.430,46	12,199%	Sí		
Red Local Completa		30m2 S / 100 m2 C	4.006,27	9,000%			13.959,30	31,359%	Sí		
R.L.	Zonas verdes	15m2 S / 100 m2 C	2.003,14	4,500%			8.848,17	19,877%	Sí		

6.3.3. PROPUESTA C.-

Por último, esta propuesta se plantea únicamente la tipología de residencial multifamiliar con 120 viviendas en bloques de 3 plantas, con 36 viviendas de protección y el resto de vivienda libre. Reservando equipamiento público de red local y equipamiento público de red general.

Esta alternativa libera mucho más suelo, lo que produce un aumento sustancial de zonas verdes y de equipamiento. Económicamente es mucho más viable, sin embargo, estaríamos en el otro extremo, porque también tendríamos un solo tipo de viviendas, por lo que la oferta sería igual o incluso más pobre que en la alternativa cero.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

PLAN PARCIAL S-40A VIV. MULTIFAMILIARES	CÓDIGO	PARCELA MÍNIMA	SUP EDIFICABILIDAD	Nº DE VIVIENDAS
Vivienda Libre	-	1000	0,00	0
	-	500	0,00	0
	-	250	0,00	0
	RM.L.	448	9.310,13	84
Vivienda Protegida	RM.P.	448	4.032,00	36
Equipamiento Privado	-	0,00	0,00	0
TOTAL:			13.342,13	120

En cesiones estaríamos en unos niveles extremadamente altos, pero limitaríamos excesivamente la riqueza social.



Plano 17.3.- Propuesta de bloques multifamiliares con equipamientos.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

PLAN PARCIAL S-40A VIV. MULTIFAMILIARES										
CUMPLIMIENTO NORMATIVO Art.36										
Sup Sector (m2 S)	44.514,16									
Sup edif (m2 C)	13.354,25									
	Mínimo					Propuesto				
	Normativa Art.36	m2 Sup Suelo	% Sup Suelo	m2 Sup Suelo	% Sup Suelo Total	m2 Sup Suelo	% Sup Suelo	CUMPLE	m2 Sup Suelo	% Sup Suelo Total
Red Supramunicipal	0,00	0,00	0,000%	6.677,12	15,00%	0,00	0,000%	Si	40.034,16	89,936%
Red General Completa	20m2 S / 100 m2 C	2.670,85	6,000%			18.082,76	40,622%	Si		
Red Local Completa	30m2 S / 100 m2 C	4.006,27	9,000%			21.951,40	49,313%	Si		
R.L. Zonas verdes	15m2 S / 100 m2 C	2.003,14	4,500%			14.938,00	33,558%	Si		

6.4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS

6.4.1. Fases de Tramitación

El procedimiento de tramitación para la aprobación de la Modificación Puntual de Normas conlleva la tramitación conjunta del procedimiento ambiental y del urbanístico, que se establecen como procedimientos diferenciados pero complementarios.

6.4.2. Tramitación urbanística

La tramitación urbanística se establece en concordancia con lo establecido en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que en su artículo 47.3, relativo al procedimiento de aprobación de los Planes Parciales y Especiales, remite al procedimiento contemplado para los Planes Generales, con las especialidades que diferenciadamente se señalan en dicho artículo. En este sentido, la Ley del Suelo de la CAM establece el procedimiento para la tramitación de la aprobación de los Planes Generales y sus modificaciones y revisiones en el artículo 57, de la citada Ley.

6.4.3. Tramitación ambiental

La Evaluación Ambiental Estratégica es un proceso relativamente complejo que involucra a tres agentes principalmente, a saber: al propio **órgano promotor** de la Modificación Puntual (en adelante, MP) del sector 40A, el **órgano sustantivo**, que

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

constituye órgano de la Administración pública que ostenta las competencias para adoptar o aprobar la citada MP (en cumplimiento de la Disposición Transitoria Primera en su punto 2 de la Ley 4/2014 de Medidas Fiscales y Administrativas de la CAM corresponde a la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la CAM, salvo las consultas previstas en el artículo 22 de la misma Ley, que corresponderán al promotor), y al **órgano ambiental** competente, que lo tramita y evalúa (Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la CAM). El procedimiento cuenta, además, con un trámite de consultas que incorpora un procedimiento de información pública en el que se atienden las alegaciones e informes de las administraciones públicas, las asociaciones de distinta naturaleza o los particulares.

La evaluación ambiental debe realizarse durante el periodo de redacción y tramitación de la MP y completarse necesariamente antes de que sea aprobado definitivamente, constituyendo un trámite de carácter vinculante.

De manera específica, el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada implica las siguientes fases, según lo contenido en la Sección 2ª del Capítulo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

1. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada:

El órgano promotor presentará al órgano sustantivo la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, junto con el documento ambiental estratégico y el borrador de la MP, constituido este último por el documento de aprobación inicial de la MP.

El contenido del documento ambiental estratégico albergará la información contemplada en el artículo 29 de la Ley:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible,

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.

- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.

Una vez realizadas las comprobaciones pertinentes, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.

2. Consultas a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas

El órgano ambiental, una vez recibida la documentación inicial descrita antes, identificará a las Administraciones públicas afectadas y al público interesado, a las que remitirá dicha documentación para que remitan las sugerencias y observaciones que consideren oportunas, que deberán pronunciarse en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe.

3. Informe Ambiental Estratégico:

El órgano ambiental formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar. El órgano ambiental, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos por la Ley para determinar si una MP debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria -y que se justifican en el apartado 8 del presente Documento Ambiental Estratégico-, resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que:

- a) La MP debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas.
- b) La MP no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.

4. Publicidad de la adopción o aprobación del Plan

En el plazo de quince días hábiles desde la aprobación de la MP, el órgano

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

sustantivo lo remitirá para su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

6.5. CARACTERIZACION DE LA SITUACION DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS EN EL AMBITO TERRITORIAL AFECTADO

6.5.1. Clima

El clima del Termino municipal de Hoyo de Manzanares, puede clasificarse como un clima mediterráneo continentalizado, en el piso bioclimático mesomediterráneo superior, presentando inviernos frescos y veranos cálidos y secos. En cuanto a los vientos, predominan las direcciones Suroeste y Noreste.

6.5.2. Calidad del Aire

En el término municipal de Hoyo de Manzanares existen diferentes fuentes emisoras de contaminantes atmosféricos, que pueden ser agrupadas en fuentes móviles (vehículos) o fijas (calefacciones, plantas industriales, etc.). Para su control, la Comunidad de Madrid cuenta con una Red de Control de la Calidad del Aire que, aunque no cuenta con estación propia en el municipio de Hoyo de Manzanares, cuenta con una en los municipios limítrofes de Collado Villalba y Colmenar Viejo en los que la calidad media del aire es razonablemente buena según los informes de datos mensuales de los últimos años.

De dichos datos se realizan informes de evaluación de la calidad del aire con respecto a la normativa de aplicación para cada contaminante, con distinta periodicidad y en los que no se han superado los niveles legislados para cada uno de los contaminantes.

Por lo tanto, de los datos obtenidos por la Red de Control de la Calidad del Aire de la Comunidad de Madrid podemos concluir que la calidad atmosférica de la zona de estudio es aceptable.

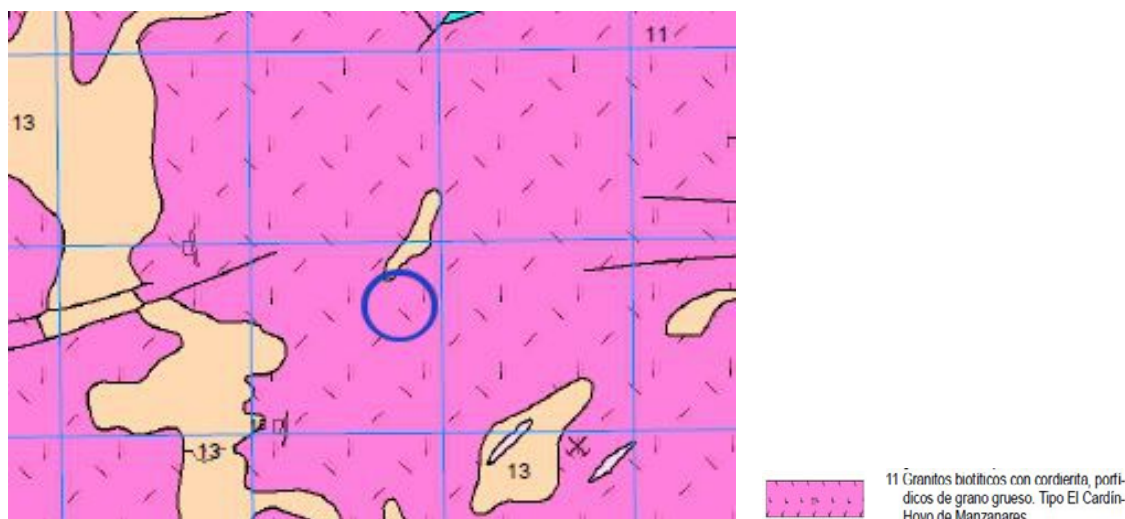
6.5.3. Geología y Geomorfología

La región en la que se encuentra el sector S-40A pertenece a la zona Centro Ibérica de Julivert et. al.(1972), formando parte del macizo cristalino del Guadarrama,

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

una de las elevaciones montañosas del Sistema Central, que se encuentra constituido por rocas metamórficas (gneises) y rocas plutónicas (granitos y granitoides). Este macizo se prolonga hacia el sur hasta una línea que uniría, de forma aproximada, los pueblos de El Vellón y, San Agustín de Guadalix, Colmenar Viejo y Torreloz. Dentro del ámbito del Sistema Central la región se sitúa en la zona occidental del Dominio Central, según la subdivisión considerada por Bellido et. al.(1981).

El sector se encuentra dentro de la hoja 533 (San Lorenzo de El Escorial) del Mapa Geológico de España a escala 1:50.000 elaborado por el Instituto Geológico y Minero de España (IGME). Según este mapa, el terreno natural del sector en estudio está constituido por granitoides biotíticos porfídicos con cordierita de edad carbonífera, cartografiados como 11, limitados hacia el oeste por leucogranitos de dos micas (13), como puede verse en la siguiente imagen:



Situación en el Mapa Geológico de España.

En la zona estudiada encontramos tres conjuntos litológicos claramente diferenciados:

TIERRA VEGETAL: en la mayor parte de la zona existe un nivel medio de poco espesor, constituido por tierra vegetal limo-arenosa.

ARENAS ARCÓNICAS (JABRE): Se trata de arenas de grano grueso con algo de finos y gravas, SP según el Sistema Unificado de Clasificación de Suelos, que constituyen el producto de alteración de los materiales rocosos inferiores. Su formación es debida al conjunto de acciones de la meteorización físico-química provocada por los agentes geológicos externos y por otro lado favorecida por la meteorización biológica ocasionada por la presencia de vegetación abundante en la zona. Este conjunto litológico aparece por debajo de la tierra vegetal, siendo de espesor variable y por tanto su distribución es heterogénea.

GRANITOS: Por debajo de las arenas aparecen los granitos. Se trata de rocas graníticas mesocráticas de grano medio con aparición dispersa de fenocristales feldespáticos y riqueza en enclaves microgranudos. Petrográficamente están constituidas por cuarzo, plagioclasa, feldespato potásico, y biotita, como minerales

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

fundamentales. Los minerales accesorios que pueden encontrarse son el anfíbol, allanita, apatito y circón.

6.5.4. Edafología

En la zona de Hoyo de Manzanares, debido al componente principal (granito) y al tipo de clima (subhúmedo), los suelos tienen las siguientes características: Permeabilidad en superficie, pero se convierten en impermeables cuando, a poca profundidad, aparece la roca madre.

Suelos ácidos, con un pH que suele ser mayor de 5,5 y por tanto de escasa fertilidad.

En Hoyo de Manzanares se pueden diferenciar los siguientes tipos de suelos:

- Leptosoles o suelos muy poco evolucionados. Los encontramos principalmente en la zona de rampa. Son suelos con poca profundidad recubiertos por vegetación en la que su porte no pasa de matorral. Están limitados por roca dura y tienen un pH de los más elevados de la zona (6,5).
- Cambisoles o suelos pardos ácidos. Son suelos más evolucionados que los anteriores, existe arbolado más o menos denso. Son suelos permeables, muestran una coloración parda característica. Menos ácidos que los leptosoles (pH 5,8).
- Regosoles o suelos poco evolucionados, o suelo coluval sin desarrollo genético. Coluvios de más de 100 cm. De profundidad. La textura es media y la permeabilidad rápida. Siguen siendo ácidos (no sobrepasando casi nunca 5,6 de pH).

6.5.5. Hidrología e Hidrogeología

Los dos únicos cauces con carácter permanente que surcan la superficie del término municipal son los arroyos del Trofa y el Manina. Existen muchos arroyos en la parte Sur Oriental, aunque la mayoría de carácter intermitente.

Sin embargo el sector que nos ocupa no está atravesado por ningún cauce de agua, ni permanente ni estacionario.

6.5.6. Medio Biótico

En relación con la vegetación, Hoyo de Manzanares puede considerarse incluido en dos pisos bioclimáticos: el piso mesomediterráneo, hasta los 1.100 metros, donde la vegetación climática es el encinar y/o enebro y el piso supramediterráneo de 1.000 a 1.402 metros, donde la vegetación potencial es el encinar y en la parte superior el robledal.

Analizando las distintas formaciones vegetales que existen en el municipio debemos destacar:

- Los encinares (*Quercus ilex* subsp. *Ballota*), son las formaciones más extendidas del municipio, encontrándose en cotas entre 690-1402 m. de altitud. Se distinguen cuatro tipos de encinares diferentes a lo largo de todo el territorio de Hoyo dependiendo de la especie que lo acompañe: Encinar-alcornocal, Encinar-enebral, Encinar-pastizal y Encinar-jaral.

- Los enebrales (*Juniperus oxycedrus*) son, tras los encinares, los más abundantes.

- Los Fresnos (*Fraxinus ornus*).

- Los alcornos (*Quercus suber*).

- El rebollar (*Quercus pirenaica*).

- Los Pinos, las Jaras, los Chopos, los Sauces y los Juncos son otras especies a destacar.

En el sector, el arbolado existente no es muy abundante y queda reflejado en el plano topográfico, encontrándose identificado por su ubicación, especie y porte. Las variedades autóctonas más comunes son las encinas y los fresnos.

La fauna es uno de los factores clave para lograr una visión más completa de las condiciones y el valor de un área natural.

Entre los mamíferos más representativos se encuentran el jabalí, el conejo, el zorro y, en menor medida, el ciervo, el gamo, los erizos, el lirón careto, las comadrejas, las garduñas, los ratones de campo, las ardillas y el gato montés.

La avifauna más característica está formada por aves rapaces como el águila imperial, el águila calzada, el milano real, el ratonero, el cernícalo vulgar y el buitre leonado. Entre las nocturnas destacan la lechuza, el búho real y el autillo. Otras especies comunes son las cigüeñas negras, las palomas torcaces, las urracas, los carboneros comunes, los gorriones domésticos, los pinzones vulgares, las golondrinas y las perdices rojas.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

En el PRCAM están representados un 56,52 % de los anfibios y un 59,46 % de los reptiles peninsulares, de los cuales nada menos que 12 son endemismos ibéricos. Además Hoyo de Manzanares es una zona particularmente rica en anfibios por las numerosas charcas temporales que se forman al pie de la sierra.

El sector, al estar inmerso en la trama urbana del municipio y no tener humedales, solo alberga pequeños mamíferos relativamente acostumbrados a la presencia humana.

6.5.7. Afecciones Ambientales

Espacios Protegidos.- El ámbito carece de la presencia de ningún espacio protegido.

Montes de Utilidad Pública.- El ámbito del sector tampoco cuenta con la presencia de ningún Monte de Utilidad Pública.

Hábitats de Interés Comunitario.- No se identifica ningún hábitat de interés comunitario.

Vías Pecuarias.- El ámbito carece de vías pecuarias.

6.5.8. Riesgos

No existen riesgos de erosión, ni de incendios forestales, ni posibles avenidas de inundación en el sector S-40A.

6.5.9. Patrimonio

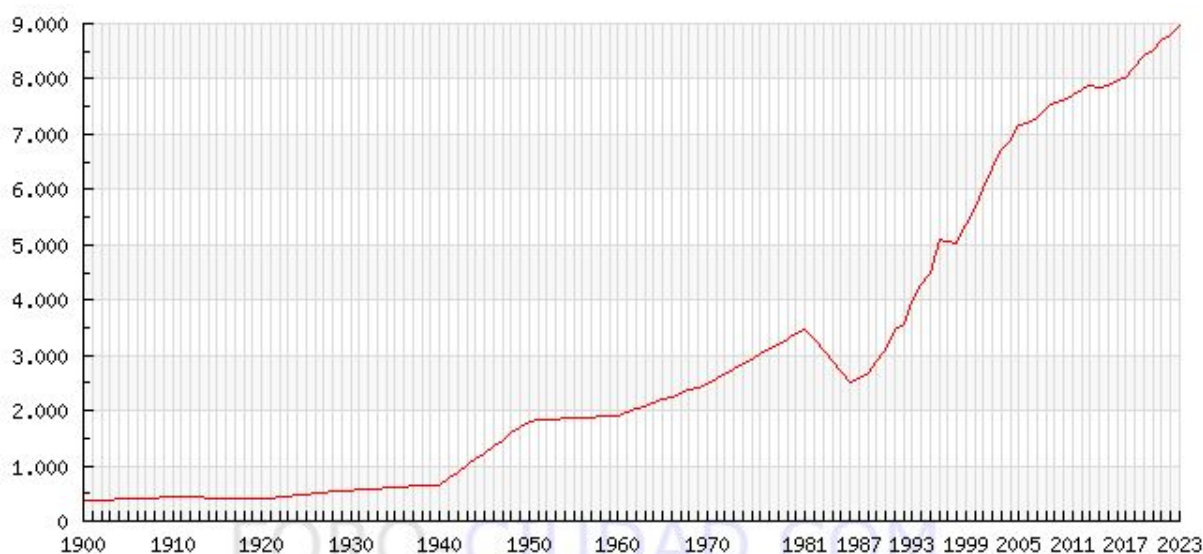
Dentro del sector no existe ningún elemento catalogado para la protección del patrimonio histórico-artístico del municipio, así como tampoco se encuentran Bienes Inmuebles de Interés Cultural o con expediente incoado a tal fin, ni Bienes Inmuebles incluidos en el Inventario de Bienes Culturales de la Comunidad de Madrid.

6.5.10. Medio Socioeconómico

El municipio cuenta con una población estable de 8.973 habitantes (INE2023), lo que supone una densidad de 198,09 hab/km². En los últimos 30 años la población

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

del municipio se ha ido incrementando gradualmente debido a la cercanía del municipio respecto a Madrid, multiplicándose por cuatro, debido fundamentalmente a la utilización de la segunda residencia como primera, aunque la segunda vivienda no cumpla las condiciones mínimas para ello. Aun así, sigue habiendo parte de la población que no está censada y que tiene su segunda residencia en el pueblo, que ha decidido venir a vivir a Hoyo de Manzanares manteniendo su empadronamiento en Madrid o en otros municipios para conservar su plaza de aparcamiento o sus derechos a instalaciones (deportivas, culturales, etc..) en ellos.



Hoyo de Manzanares es un municipio eminentemente residencial, el mercado de trabajo es muy bajo con respecto a los demás municipios de la Comunidad de Madrid, contando con 309 afiliados a la Seguridad Social por cada mil habitantes, lo que comparados con los 519 de la zona o los 532 de la Comunidad representa un índice a tener en cuenta.

El sector Servicios acapara la mayoría del mercado de trabajo, siendo el Comercio y la Hostelería el más representativo.

6.6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

Uno de los cometidos esenciales de la evaluación ambiental estratégica es el estimar las posibles consecuencias que la implementación del instrumento de planeamiento tendrá sobre los diferentes factores del medio, así como aportar las medidas correctoras tendentes a minimizar los efectos de signo negativo. En este

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

caso estos efectos son mínimos al producirse un reordenamiento en el espacio de los mismos usos y volumen edificable, con la mejora de la localización de las zonas verdes y equipamientos.

Siguiendo la metodología propuesta por D. Gómez Orea¹, la identificación de los efectos ambientales se analiza desde dos perspectivas:

- **Desde el punto de vista de la asignación de usos del suelo.** Se analiza cómo afectarán los nuevos usos a las zonas ambientalmente más valiosas o con mayor riesgo. En este sentido, se trata de un espacio urbano en el que, pese a no haberse desarrollado las edificaciones y todas las dotaciones previstas, se encuentra ya transformado, por lo que se estima que no existen zonas ambientalmente sensibles ni con riesgo en la parcela de estudio, no considerando la presencia de efectos ambientales desde este punto de vista.
- **Desde el punto de vista de la ejecución del desarrollo contemplado en el plan.** Se identifican y valoran los efectos ambientales derivados de la fase de obras y de desarrollo o explotación de las actividades asociadas a los nuevos usos del territorio. Las principales acciones en las que finalmente se materializa el planeamiento urbanístico potencialmente generadoras de efectos son:
 - Fase de obras:
 - Demolición de edificaciones existentes
 - Ocupación del suelo
 - Movimiento de tierras
 - Circulación y presencia de maquinaria
 - Actividad de la obra y generación de residuos
 - Fase de explotación:
 - Presencia de las nuevas edificaciones, infraestructuras y usos del suelo
 - Incremento de la circulación de vehículos
 - Incremento del consumo de recursos (agua, gas, electricidad, etc.)
 - Incremento en la producción de residuos y de volumen de aguas residuales.

6.6.1. Efectos en la calidad del aire y el clima

En relación con la contaminación atmosférica, se prevé un incremento en la concentración de contaminantes atmosféricos (fundamentalmente partículas en suspensión) en el ámbito cuando se produzcan las intervenciones asociadas a la fase de construcción de las propuestas que integran la ordenación de la parcela, debido fundamentalmente a los trabajos de la maquinaria y los movimientos de tierra.

Por otro lado, la puesta en funcionamiento de este ámbito del Sector 40A

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

producirá un incremento de la movilidad y del tránsito de vehículos, así como en el consumo energético asociado a su explotación, suponiendo un incremento en la emisión de contaminantes atmosféricos (NOx, HCs, COx, O3 y partículas en suspensión) que, a su vez, se relaciona con los efectos de contribución al cambio climático y de reducción de la calidad del aire.

Por este motivo, se aborda un estudio de la contaminación atmosférica, en el que se estiman las contribuciones a partir de los principales focos de emisión:

- Foco debido al movimiento de tierras. Debido a las características de la actuación y del terreno, no se esperan voladuras de consideración que puedan levantar masas importantes de partículas a la atmósfera (no existirá una modificación altimétrica relevante), ni un gran volumen de maquinaria en la zona. Para el cálculo se asume un factor de 0,05 Kg de partículas en suspensión totales por tonelada de material movilizado.
- Foco debido al aumento de tráfico: se estima un incremento de entorno al 16% de vehículos, lo que se traduce en un aumento de emisiones de CO del 3%, lo cual se considera asumible a efectos de incidencia por contaminación atmosférica.

6.6.2. Efectos sobre el ruido

En la fase de obras, el incremento de los niveles sonoros hasta valores por encima de los límites permitidos tendrá un carácter temporal y podrán ser minimizados mediante la aplicación de las medidas correctoras oportunas. El tránsito de maquinaria pesada, el tráfico rodado de camiones para transporte, carga y descarga de materiales, las caídas de escombros en el derribo o las voladuras producirán un incremento generalizado de los valores actuales.

La puesta en funcionamiento de los futuros desarrollos urbanísticos supondrá la aparición de nuevas fuentes sonoras, principalmente por la aparición de nuevas actividades y la circulación de los vehículos en el ámbito de estudio. Con idea de adecuar las condiciones acústicas del área de ordenación a la normativa de ruidos, se abordan varios estudios y mediciones acústicas, identificándose la Avenida de la Paloma como el foco de ruido más importante, pero definida como “tolerablemente ruidosa” (esto es, con valores $\leq 65\text{dB A}$ durante el día y $\leq 55\text{dB A}$ durante la noche, expresados en LAeq).

6.6.3. Efectos sobre el ruido

Debido a las cualidades naturales del terreno, se identifican los siguientes efectos:

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.**a) Contaminación de las aguas subterráneas**

El desarrollo del citado ámbito puede provocar efectos significativos sobre la calidad de las aguas:

- En la fase de obras, la contaminación de las aguas podría producirse por vertidos accidentales (lubricantes de la propia maquinaria, pérdidas de combustible, materiales asfálticos...).
- En la fase de explotación, los principales contaminantes son los derivados de la deposición de las emisiones atmosféricas, de los posibles vertidos accidentales, así como los productos empleados en conservación y jardinería (herbicidas, pesticidas, sales...). Estos elementos pasan a la solución del suelo y posteriormente a las aguas freáticas mediante los procesos de infiltración, pudiendo llegar a afectar a los acuíferos.

Considerando la permeabilidad media del sustrato en la zona de estudio, la vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos debe estimarse también como media.

b) Alteración de la escorrentía y de los procesos erosión-sedimentación

En la fase de obras el movimiento de maquinaria, del personal y las actividades que tienen que ver con la propia construcción (como movimiento de tierras, acarreo de materiales y otro tipo de actividades), incidirán en la alteración de la escorrentía, además de aumentar las posibilidades de erosión laminar o compactación, reduciendo las condiciones de infiltración y provocando el estancamiento de aguas.

La denudación de los suelos en las etapas de preparación del terreno para la construcción, reduce la intercepción y retención de la lluvia provocando mayor tendencia a la escorrentía.

c) Disminución de la tasa de recarga de los acuíferos

La compactación e impermeabilización del suelo durante la fase de obras pueden afectar a los procesos de recarga de los acuíferos. En fase de explotación, la edificación y el sellado del suelo pueden obstaculizar gravemente el drenaje de las aguas de lluvia y escorrentía, modificando la tasa de recarga de los acuíferos.

6.6.4. Efectos sobre la geomorfología y el suelo

La incidencia negativa del cambio de uso de la parcela sobre los suelos y la geomorfología local ha de considerarse reseñable, por los movimientos de tierra necesarios para la ejecución de la zona de intervención, a pesar de que el ámbito de intervención presenta condiciones topográficas que no hacen prever voladuras de

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

consideración.

En las fases de obras y explotación tendrán lugar una serie de efectos significativos sobre el medio ambiente cuyo impacto es minimizable aplicando las medidas de prevención y correctoras oportunas que se describen en el apartado correspondiente.

a) *Alteración de la geomorfología local*

Los movimientos de tierras y explanaciones necesarias para el desarrollo del proyecto producirán durante la fase de obras una alteración de la geomorfología actual del ámbito. La localización sobre un terreno de topografía llana no conllevará un riesgo por movimientos de ladera.

b) *Ocupación del suelo*

En la fase de obras el impacto se produce por la ocupación del terreno por parte de todas las estructuras vinculadas a la obra: viales, trazados para el paso de maquinaria, zona de deposición de materiales, instalaciones provisionales, etc. En la fase de explotación el ámbito se ocupará por calles y edificaciones, quedando excluidas las zonas verdes.

La ocupación del suelo se relaciona directamente con los efectos sobre la hidrología subterránea ya señalados.

c) *Compactación del suelo*

El impacto se identifica durante la fase de obras, debido, fundamentalmente, a la circulación de vehículos y maquinaria pesada. Las instalaciones provisionales también suelen contribuir a la compactación del sustrato edáfico. La compactación del suelo produce un aumento en su densidad aparente, aumenta su resistencia mecánica, destruye y debilita su estructuración. Todo esto hace disminuir la porosidad total y la macroporosidad (porosidad de aireación) del suelo. No obstante, al tratarse de un suelo previamente alterado este efecto se considera muy poco relevante.

d) *Contaminación del suelo*

Durante la ejecución de las obras se generarán una serie de residuos que será necesario gestionar correctamente a fin de evitar la contaminación del suelo, entre los que se podrían citar:

- Residuos sólidos de tipo RSU.
- Pinturas, baterías y residuos de alto poder contaminador.
- Residuos de limpieza de las hormigoneras.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

- Aceites y residuos del mantenimiento de la maquinaria.

Durante la fase de explotación, la contaminación puede proceder de productos empleados en las labores de conservación y mantenimiento de las zonas ajardinadas (utilización de herbicidas, pesticidas, sales, etc.), o de cualquier vertido accidental que se produzca. De igual manera, un incorrecto tratamiento de los residuos generados en el desarrollo de las actividades previstas podría llegar a afectar al estado de conservación de los suelos.

6.6.5. Efectos sobre la vegetación

Uno de los primeros trabajos preparatorios en fase de obra es el desbroce de la vegetación. De este modo, se verán afectados los ejemplares vinculados al biotopo de pastizal y matorral, así como los escasos ejemplares arbóreos afectados por los viales.

6.6.6. Efectos sobre la fauna

a) Reducción de la superficie de biotopos e incremento de la diversidad de los mismos

El actual desarrollo del sector provocará a medio plazo la disminución de la superficie de biotopos faunísticos, viéndose la fauna obligada a migrar a las zonas próximas, donde concurren condiciones similares a las de su hábitat original. No obstante, las propuestas para los nuevos espacios verdes que contempla el proyecto, junto con las medidas correctoras incorporadas en el presente Documento Ambiental Estratégico, minimizan la incidencia de la urbanización sobre los biotopos faunísticos.

b) Perturbación de la fauna

En cualquier caso, se producen otros efectos sobre la fauna vinculados a la perturbación ligada a la fase de obras y a la presencia humana en la fase de explotación, que puede afectar en mayor medida a las aves y los mamíferos característicos del ámbito y de los propios de los espacios verdes urbanos.

Los efectos más relevantes, tanto en la fase de obra como de explotación, que actúan sobre la fauna son los siguientes:

- Incremento de los niveles de contaminantes
- Cambios en la estructura vegetal (las variaciones en las comunidades vegetales comportan cambios en la fauna que las coloniza)

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

- Ruido y vibraciones: a pesar de que este impacto suele asociarse más con la fase de obras, también tiene una incidencia importante durante la fase de funcionamiento.
- Iluminación: altera y perturba a las especies, produciendo su alejamiento de esas zonas o el efecto contrario (atracción), incrementando el riesgo de atropello o de desorientación.

Creación de nuevos hábitats: los márgenes de viario, los drenajes, los jardines, los edificios, etc., pueden constituir nuevos hábitat para la fauna.

6.6.7. Consumo de recursos naturales

El desarrollo del sector no supone afección significativa a la capacidad de abastecimiento hídrico municipal, a la espera del informe del Canal de Isabel II que constata dicha afirmación.

6.6.8. Generación de residuos

El desarrollo del ámbito objeto de evaluación supondrá un incremento en la generación de residuos, tanto en la fase de obras como en la fase de explotación, si bien no se produce incremento alguno respecto la ordenación ya contemplada en el planeamiento.

En la fase de obras, la generación de residuos se relaciona con:

- a) La demolición de los edificios existentes.
- b) La demolición del viario y de las infraestructuras urbanas existentes.
- c) La construcción de la nueva urbanización.
- d) La construcción de los nuevos edificios.

Los residuos generados durante esta fase de obras, se relacionan fundamentalmente con los llamados Residuos de Construcción y Demolición (RCD), que se clasifican en dos tipos:

- RCD de Nivel I: excedente de la excavación y de los movimientos de tierra de las obras cuando los mismos están constituidos por tierras y materiales pétreos no contaminados.
- RCD Nivel II: generados en las actividades propias del sector de la construcción, de la demolición, de la reparación domiciliaria y la implantación de servicios.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

Durante la fase de explotación, los residuos generados en las actividades previstas en la zona de estudio, que corresponde a un uso Terciario Comercial/Hotelero, se clasificarán como residuos domésticos, de acuerdo con la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

En cuanto a la composición de los residuos generados, tomando como referencia los datos de la Estrategia de Gestión Sostenible de los Residuos de la Comunidad de Madrid (2017-2024), la mayor parte estará constituida por mezcla de residuos domésticos (71,58%):

Composición de los residuos domiciliarios generados		
Tipo de residuos domésticos	% en peso	Toneladas de residuo estimadas al año en el ámbito
Residuos domésticos recogidos selectivamente	10,80%	178,45
Papel y cartón	29,40%	52,46
Pilas Alcalinas	0,03%	0,05
Vidrio	27,24%	48,61
Envases mezclados	43,33%	77,32
Recogida mezcla de residuos domésticos	71,58%	1182,70
Otros tipos de residuos municipales	15,30%	252,80
Residuos biodegradables obtenidos del mantenimiento zonas verdes	12,61%	31,88
Residuos domésticos no especificados	36,73%	92,85
Residuos de limpieza viaria	23,34%	59,00
Residuos volúminosos.	27,32%	69,06
Residuos generados que deberán recogerse en el punto limpio	2,32%	38,33
	TOTAL	1652,27

6.6.9. Afección al medio socioeconómico

La propuesta de ordenación presentada previsiblemente no afectará significativamente al medio económico de Hoyo de Manzanares, que seguirá siendo fundamentalmente residencial y de servicios, únicamente contribuirá al razonable crecimiento del municipio.

6.6.10. Valoración de los efectos

Por todo lo visto anteriormente se puede considerar que no hay ningún efecto significativo producido por la actuación urbanística en el sector.

6.7. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

6.7.1. Normas Subsidiarias de Hoyo de Manzanares

Este documento de MP se considera la mejor manera para adaptar el planeamiento municipal a las normativas superiores actuales, dada la imposibilidad de su compatibilidad. Se ha intentado en todo momento ser lo más fieles posibles a la esencia de las Normas Subsidiarias y entendemos que se ha realizado un trabajo pulcro y serio.

6.7.2. Plan Regional de Residuos Urbanos de la Comunidad de Madrid (2006-2016)

El Plan Regional de Residuos Urbanos de la Comunidad de Madrid (2006-2016) recoge los objetivos, directrices y medidas necesarias para la gestión integral de los residuos urbanos en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, desde la prevención de su generación y los modelos de recogida selectiva y posterior recuperación, hasta el tratamiento y la eliminación controlada de la fracción final no valorizable.

Según la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid se consideran residuos urbanos o municipales los siguientes:

- Los residuos peligrosos y no peligrosos generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios.
- Aquellos residuos industriales no peligrosos que por su naturaleza o composición puedan asimilarse a los producidos en los anteriores lugares o actividades.
- Los residuos peligrosos y no peligrosos procedentes de la limpieza de vías públicas, zonas verdes y áreas recreativas.
- Los animales de compañía muertos.
- Los residuos voluminosos, como muebles y enseres.
- Los vehículos abandonados.

Sus objetivos son:

- Entrada máxima en vertedero en el año 2016 de un 35% de residuos biodegradables respecto a los generados en 1995.
- Valorización material o energética en el año 2016 de:
 - o Más de un 60% de los envases generados.
 - o 60% en peso en vidrio.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

- o 60% en peso de papel y cartón.
 - o 50% en peso de los metales.
 - o 22,5% en peso de los plásticos.
 - o 15% en peso de madera.
- Formación de mancomunidades que integren el 100% de municipios de la Comunidad de Madrid en el año 2008.

La gestión del ámbito, una vez en explotación, deberá incorporar una gestión adecuada de los residuos, garantizando la separación en origen para poder ser integrados en la red de valorización.

6.7.3. Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid (2006-2016)

El Plan Regional de Residuos de Construcción y Demolición de la Comunidad de Madrid (2006- 2016) recoge los objetivos, directrices y medidas para la gestión de los residuos de construcción y demolición (RCD) en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid, siendo los RCD los residuos de naturaleza fundamentalmente inerte generados en obras de excavación, nueva construcción, reparación, remodelación, rehabilitación y demolición, incluyendo los de obra menor y reparación domiciliaria.

El objetivo del Plan es conseguir la correcta gestión de los residuos RCD generados en la Comunidad de Madrid, mediante la reducción del vertido incontrolado, la segregación en origen y la reutilización y recuperación de “RCD limpios”.

Durante las obras de ejecución del ámbito, el gestor del mismo, deberá incorporar una gestión adecuada de los RCD, llevándolos a los Puntos Limpios habilitados para ello o bien entregarlos a un gestor de residuos, para su valorización o eliminación, o a participar en un acuerdo voluntario o convenio de colaboración que comprenda estas operaciones.

6.7.4. Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020). Plan Azul +

La Estrategia de Calidad del Aire y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid (2013-2020) supone la materialización del compromiso de la Comunidad de Madrid con la mejora de la calidad del aire, así como la mitigación y adaptación al cambio climático.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

Incluye una serie de objetivos y medidas que los desarrollan en función de diferentes sectores. En el caso del sector residencial, comercial e institucional los objetivos son:

- Incentivar el ahorro y la eficiencia energética en edificaciones existentes.
- Promover la aplicación de soluciones energéticas y la utilización de combustibles limpios.
- Ejercer una labor ejemplarizante por parte de la Administración autonómica.

En cuanto a las medidas que establece para dicho sector, y con posibilidad de implantación en el desarrollo son:

- Uso de combustibles limpios como fuente de calor en el sector residencial, comercial e institucional.
- Aseguramiento de la eficiencia energética en el sector residencial, comercial e institucional.
- Ahorro energético en iluminación exterior.

En este sentido, el documento de Modificación Puntual del sector 40A prevé sistemas de alumbrado público equipados con luminarias dotadas de sistemas de limitación de la contaminación lumínica y ahorro energético.

6.8. MOTIVACION DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental distingue dos tipos de procedimientos de evaluación ambiental estratégica, la evaluación ambiental estratégica ordinaria y la simplificada. El procedimiento de evaluación ambiental vinculado a la MP 40A es entendido como un procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, en base a las determinaciones contempladas en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014 de Medidas Fiscales y Administrativas de la CAM. Además, se procede a la justificación de dicha afirmación en base al contenido del Anexo V de la Ley 21/2013 relativo a los criterios para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

1) Las características de los Planes y Programas, considerando en particular:

- a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.*

La MP, como documento de ordenación urbanística, establece las determinaciones

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

para el desarrollo de usos y actividades en el interior de su ámbito de actuación. Además establece las especificaciones relativas a la ordenación pormenorizada de los usos, que implica su distribución espacial, la determinación de los parámetros urbanísticos básicos (ocupación, edificabilidad) e integra la gestión de los recursos y las infraestructuras que den servicio a los nuevos usos de la zona.

- b) *La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.*

La MP, como puede comprobarse en lo expuesto en el apartado 6.7 del presente documento, no conlleva efectos sobre otros planes de planeamiento superior o de otras temáticas sectoriales

- c) *La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible.*

La integración de consideraciones ambientales con objeto de promover el desarrollo sostenible siempre resulta pertinente en la redacción de cualquier plan o programa. Si bien es cierto que el potencial de alcance de dichas consideraciones varía en función de cada Plan.

- d) *Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa.*

La MP no presenta ningún efecto significativo.

- e) *La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos.*

El alcance de las posibilidades de la MP para implantar legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente o planes o programas relacionados con la gestión de residuos u otras materias similares, se limita a acciones concretas que se reducen a su ámbito de actuación, fundamentalmente en cuanto a una adecuada gestión de los residuos, el fomento de la eficiencia energética y el desarrollo de prácticas que favorezcan la conservación de las aguas subterráneas.

2) Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:

- a) *La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos.*

Los efectos identificados presentan unas características diferentes en función del momento en el que se producen. En este sentido, se han diferenciado los efectos en función de su aparición durante la fase de obras, así como los efectos vinculados al desarrollo y funcionamiento de los nuevos usos a los que vaya destinado.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

En general, los efectos vinculados a la fase de obras, resultan unos efectos de corta duración en el tiempo, que actúan de manera puntual o parcial y que resultan reversibles en el corto y medio plazo.

Los efectos relacionados con la fase de explotación de la intervención, dadas sus características propias, tienen un carácter más permanente en cuanto a su duración y frecuencia. Si bien, su intensidad es baja.

Las medidas preventivas y correctoras que incluye el presente Documento Ambiental Estratégico minimizan la probabilidad de aparición y/o la intensidad de dichos efectos, así como la irreversibilidad de los mismos.

b) El carácter acumulativo de los efectos.

Aquellos efectos que presentan un carácter acumulativo, son aquellos que por sus propias características se incrementan con el tiempo, cuando la acción continúa actuando. Su carácter es global y están interrelacionados con el modelo socioeconómico y el contexto metropolitano en el que se inserta la actuación. Este tipo de efectos son los relacionados con la contaminación (atmosférica, de las aguas, o del suelo) y con la explotación del recurso hídrico, que son, por sí mismas, acciones acumulativas.

No obstante, este carácter acumulativo intrínseco a este tipo de efectos no quiere decir que no sean minimizables e incluso anulables en función de las medidas de mitigación y corrección propuestas, como sucede en el caso que compete. El presente Documento Ambiental Estratégico incluye una serie de medidas para:

- Evitar los vertidos, causantes de la contaminación de aguas y suelos.
- Minimizar el consumo hídrico y favorecer la infiltración del agua de lluvia, favoreciendo la recarga de los acuíferos.
- Se propone una amplia batería de medidas relacionadas con la eficiencia energética y la movilidad sostenible, ligadas a reducir las emisiones de contaminantes a la atmósfera que afectan a la calidad del aire y contribuyen al cambio climático.

c) El carácter transfronterizo de los efectos.

No se producen efectos transfronterizos.

d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes).

No existen riesgos para la salud humana o el medio ambiente ligados directamente a los usos objeto de la MP.

e) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

i. *Las características naturales especiales.*

El área afectada se trata de un suelo interior, de relativos valores naturales.

ii. *Los efectos en el patrimonio cultural.*

No presenta efectos en el patrimonio cultural.

iii. *La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.*

No supone la superación de valores límite ni objetivos de calidad acústica.

iv. *La explotación intensiva del suelo.*

El desarrollo del Sector no supone afección a la capacidad de abastecimiento hídrico municipal, a la espera del informe del Canal de Isabel II que constate dicha afirmación, y que no se altera con la ejecución de la ordenación contenida en esta MP.

v. *Los efectos en áreas o paisaje.*

El desarrollo se establece en continuidad con el espacio construido y en ámbitos eminentemente llanos, por lo que el impacto paisajístico es muy reducido.

6.9. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

La consideración de las alternativas planteadas se basa en los siguientes criterios:

- La obligatoriedad que establece la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental en la consideración de la alternativa cero. La alternativa cero es la alternativa de partida de las Normas Subsidiarias vigentes de Hoyo de Manzanares. Es la aplicación estricta de la normativa.
- La alternativa 1 es un reparto equilibrado de las distintas tipologías residenciales, incluyendo viviendas de protección, permitiendo prácticamente triplicar las superficies de cesión en cuanto a zonas verdes y equipamiento, de manera que sea viable económicamente.
- La concentración residencial. La alternativa 2 establece una distribución de viviendas concentrándolas en bloques multifamiliares de manera que tengan el mínimo impacto en el terreno. Liberan mucho más las zonas verdes y de equipamiento, pero no ofrecen el abanico de tipologías necesarias para que resuelvan la problemática actual del municipio.

6.10. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS

Aunque no existen impactos significativos, este apartado tiene como finalidad establecer las medidas necesarias para mitigar, eliminar o compensar los impactos sobre el medio ambiente.

6.10.1. Medidas para mejorar y prevenir los efectos sobre el clima y la calidad del aire

En relación al clima y la calidad del aire se describen una serie de medidas preventivas que minimizarán el posible impacto generado por el uso habitual del espacio urbano.

En fase de obra:

- Aprovechar los viarios existentes para minimizar el impacto creado por el movimiento de tierras.
- El riego periódico de los viales y caminos de obra para minimizar la emisión a la atmósfera de aerosoles (partículas en suspensión) y evitar los perjuicios a cultivos y poblaciones cercanas (se recomienda utilizar un camión cuba para el riego).
- Almacenar la tierra procedente de excavaciones y desmontes en montículos de altura inferior a 1 metros en períodos inferiores a dos meses.
- Las parvas de tierra almacenada permanecerán el menor período de tiempo posible, debiendo protegerse del viento para evitar el levantamiento de polvo, especialmente en período estival.
- No realizar operaciones de mantenimiento de maquinaria que repercuta un riesgo en el medio ambiente.
- La circulación de vehículos se restringirá a los viales y las plataformas.
- Instalación de pantallas protectoras contra el viento en caso de que se considere necesario.
- Establecimiento de limitaciones de velocidad para los camiones.
- Se deberá llevar a cabo un control de la emisión de gases y contaminantes de los vehículos y maquinaria utilizada durante la obra, para ello, se supervisará la puesta a punto de motores y el correcto funcionamiento de los escapes.

En fase de explotación o funcionamiento:

- Respecto del tráfico:
 - Se establecerán adecuadas limitaciones de velocidad en los viales para evitar la emisión de contaminantes fuera de los márgenes de seguridad establecidos, considerando que un valor de velocidad de 60 Km/h garantiza los valores establecidos.
 - En la medida de lo posible, se emplearán pavimentos ecológicos que,

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

mediante procesos de fotocatalisis, ayuden a purificar el aire. Estos pavimentos incorporarán en su cara superficial un potente catalizador que se active en presencia de luz, transformando gases contaminantes en productos inocuos para la salud y sin impacto sobre el medio ambiente.

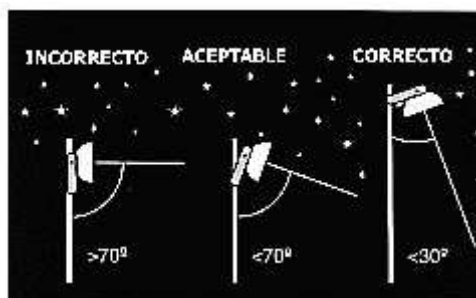
- Se procurará la plantación de árboles y especies vegetales en las superficies de aparcamiento, para favorecer los procesos naturales de purificación del aire.
 - No se permitirá la pernocta de vehículos dotados de sistemas de acondicionamiento de la carga que no sea imprescindible para el funcionamiento de las actividades a desarrollar en el ámbito de estudio, con idea de evitar emisiones contaminantes nocturnas innecesarias.
- Se supervisarán los sistemas de climatización y se solicitarán los certificados de eficiencia energética de los edificios.
 - Los espacios libres que se propongan serán revegetados con especies arbóreas autóctonas y con gran superficie foliar, de modo que puedan captar la mayor parte de contaminantes atmosféricos posibles.
 - La generación renovable in situ, como mecanismo para reducir la demanda energética
 - del exterior y, por tanto, las emisiones de contaminantes a la atmósfera, el proyecto prevé la implantación de este tipo de soluciones.
 - Las emisiones de cocinas y similares se harán garantizando una adecuada dispersión de gases, evitando la concentración de contaminantes a nivel del suelo. Ninguna chimenea deberá verter sus gases a una cota menor a la de la cumbrera de cualquier edificación situada en un radio inferior a 3 veces la altura de la cumbrera de la nave de descarga.

En cualquier caso, las emisiones a la atmósfera se mantendrán dentro de los límites establecidos por el Decreto 833/1975, de 6 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de protección de medio ambiente atmosférico.

Por último, para paliar la contaminación lumínica, se adoptarán las siguientes medidas:

- Se instalarán focos de emisión de luz cuyos rayos no sobrepasen la horizontal y dirigidas únicamente hacia donde sea necesario.
- Se evitará el uso de rayos de luz dirigidos hacia el cielo.
- Se utilizará la potencia lumínica necesaria para cubrir las necesidades del polígono sin perjudicar a la fauna.
- Se iluminará hacia el suelo y se deberá utilizar una óptica que cree unos conos de luz tan agudos como sea posible para evitar la dispersión de la luz.

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.



- Se utilizará luz roja en lugar de azul o blanca. Radiaciones sobre los 600 m, ya que en la franja del rojo, son casi invisibles para la mayoría de organismos.
- Se evitará la utilización de las lámparas de mercurio porque son especialmente agresivas para muchas especies animales, especialmente los invertebrados que son la base alimentaria de otros animales superiores.

6.10.2. Medidas para mejorar y prevenir los efectos relacionados con el ruido

Para prevenir o mitigar la afección relacionada con el ruido se dispone de una serie de medidas.

En fase de obra:

- Establecimiento de limitaciones de velocidad para los camiones.
- Se limitará el impacto acústico limitando el horario de los trabajos ruidosos al periodo considerado como diurno e intentando que no se superen los 65 db(A). En caso de ser necesario trabajar en horario nocturno (22.00 a 8.00) no se sobrepasarán los 55 db(A).
- Para reducir el ruido en las operaciones de carga, descarga, transporte y perforaciones, se usarán motores de bajo nivel sonoro, a los que se realizarán revisiones periódicas con el fin de comprobar sus silenciadores y revestimientos elásticos en cajas de volquetes, evitando así que el ruido sobrepase los valores legales permitidos.
- Con el fin de reducir el ruido en las voladuras, especialmente en zonas sensibles, se deberá hacer un estudio de la voladura minimizando la cantidad y distribuyendo los barrenos de forma adecuada.

Se incluyen además una serie de medidas con objeto de proporcionar un mayor nivel de confort acústico:

- En la medida de lo posible, los edificios se tratarán de ubicar, orientar y distribuir interiormente evitando exponer los usos más sensibles a los mayores niveles de ruido ambiental.

Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les competa, recomendando el Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación ya citado en el epígrafe 6.2 del presente documento ambiental.

- Colocación de capa de rodadura de pavimento drenante antideslizante en todo el viario del sector. El empleo de este pavimento ha demostrado que (aparte de mejorar la seguridad vial al mejorar la adherencia de los vehículos, reducir la distancia de frenado y aumentar el control de los vehículos) supone una considerable reducción de los niveles de ruido producidos por el rozamiento de las gomas neumáticas de las ruedas con el pavimento.
- Adoptar las medidas necesarias de templado de tráfico para asegurar que en el viario interior se propicie una circulación fluida y continua sin exceder la velocidad de 40 km/h durante el periodo diurno y el periodo nocturno. En este sentido, se recomiendan los dispositivos para moderar la velocidad, publicados por la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

6.10.3. Medidas para mejorar y prevenir los efectos sobre la hidrología y la hidrogeología

Se propone la implantación de los Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible tanto en las zonas verdes públicas como en las parcelas destinadas a Equipamiento, minimizando el riesgo de contaminación de suelos y acuíferos y facilitando el ahorro de agua y la reutilización. Estos sistemas favorecen la infiltración natural del agua de lluvia reduciendo la impermeabilización del suelo y aumentando la superficie para zonas verdes o tratamientos blandos (ajardinamiento de cubiertas, terrazas, bulevares, pasillos verdes, caminos, etc.).

Se incentivará el uso de especies autóctonas en las zonas verdes y la implantación de circuitos cerrados de agua en parques y jardines, así como la instalación de sistemas de riego ajustados a las necesidades hídricas, contribuyendo a mejorar la eficiencia en el uso del agua.

En fase de obra se tendrá en cuenta:

- No ubicar parques de maquinaria, instalaciones auxiliares de obra, ni se realizarán vertidos, en aquellas zonas que puedan afectar a áreas de afección a acuíferos, ya sea directamente, por escorrentía o por erosión.
- Se evitarán todo tipo de vertidos, fugas, cambios de aceites, etc. de la maquinaria y vehículos utilizados durante las obras. Los residuos generados durante la construcción (aceites, cementos, etc.) se gestionarán según la normativa correspondiente.

En fase de explotación o funcionamiento:

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

- Se regulará el uso de insecticidas, pesticidas, herbicidas, etc. de los jardines para evitar el paso de estos contaminantes al subsuelo.
- El tratamiento de depuración de las aguas residuales deberá asegurar en todo momento el cumplimiento de los parámetros característicos mínimos establecidos en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio.

6.10.4. Medidas para mejorar y prevenir los efectos sobre el suelo y la geomorfología

En fase de obra, se proponen las siguientes:

- Se intentará que el acopio de materiales y la maquinaria ocupen la menor superficie de suelo posible para minimizar la degradación y la compactación del suelo.
- Durante la fase de obras es necesaria la excavación de una importante cantidad de sustrato, debiéndose proceder a su acopio para su posterior reutilización en tareas de revegetación de zonas verdes y ajardinadas. También pueden ser usados como áridos de hormigón, se pueden reutilizar para compensar desnivel o para la creación de cordones anti-ruido.
- El contratista deberá asegurar los inertes sean transportados a un vertedero controlado. En ningún caso se crearán escombreras o se abandonarán materiales de construcción.

Se habilitará un punto limpio para el almacenamiento de combustibles, que deberá estar provisto de piso impermeable para evitar la infiltración de contaminantes y de un techo que proteja de la acción de la lluvia y el sol. Además, se deberá prohibir el paso a personal no autorizado a estas instalaciones, por lo que se deberá designar a personal capacitado como responsable del almacenamiento, manejo y suministro de combustibles, y en caso de que se requiera, de otras sustancias identificadas como peligrosas.

6.10.5. Medidas para mejorar y prevenir los efectos sobre la vegetación

Se propone una serie de determinaciones para el tratamiento de la vegetación, que resultan fundamentales para reducir los efectos negativos de la afección y que incluso pueden llegar a producir su mejora en términos globales:

- **Especies arbóreas existentes:** Se mantendrán en la medida de lo posible los árboles existentes en sector incorporándose al paisajismo de la intervención, concentrándose estos en las zonas verdes. En aquellas zonas donde se interfiera

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

con el área de movimiento de la edificación se asegurará su trasplante de las especies arbóreas afectadas, previa aplicación de la Norma Granada (según Acuerdo de 7 de noviembre de 1991, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el método de valoración del arbolado ornamental, Norma Granada, para su aplicación en el territorio de la Comunidad de Madrid).

- Se dispondrán árboles de hoja perenne en las avenidas de circulación peatonal y vehicular para mantenerlas como ejes verdes de la propuesta durante todo el año.
- Las especies vegetales empleadas en la intervención se corresponderán con plantas autóctonas adaptadas al clima de Hoyo de Manzanares.

Durante la fase de obras, se establece una serie de medidas para evitar la afección a la vegetación son:

- No se ubicarán parques de maquinaria, instalaciones auxiliares de obra, ni se realizarán vertidos (especialmente lavado de hormigoneras o de otro tipo), en aquellas zonas que puedan afectar a la vegetación circundante. Los lugares donde se ubiquen estas instalaciones dispondrán canalizaciones de las aguas contaminadas hacia las balsas de decantación.
- Se evitarán todo tipo de vertidos, fugas, cambios de aceites, etc. de la maquinaria y vehículos utilizados durante las obras. Los residuos generados durante la construcción (aceites, cementos, etc.) se gestionarán según la normativa correspondiente.
- Se recomienda la realización de las obras durante los meses de otoño, que coinciden con el período de parada vegetativa, pero antes de las heladas, que podrían dificultar la cicatrización de los posibles ejemplares afectados.

6.10.6. Medidas para mejorar y prevenir los efectos sobre la fauna

Las medidas correctoras de mayor trascendencia son las relacionadas con el ruido, la vegetación y el aumento de niveles de inmisión, que aparecen tratadas en sus correspondientes apartados.

Además, se proponen una serie de medidas relacionadas directamente para mejorar los efectos sobre la fauna.

En fase de obra:

- Durante la construcción es fundamental evitar la realización de voladuras o intensas molestias en lugares cercanos a zonas de nidificación.
- Es aconsejable planificar bien la localización de las instalaciones de obra, priorizándose las zonas más degradadas (menor riqueza biológica).

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

En la fase de explotación:

- Se propone la instalación de elementos artificiales que atraigan especies faunísticas, como comederos para aves o cajas nido para aves y murciélagos.
- Se establecerán medidas de control lumínico tales como luminarias diseñadas para minimizar la contaminación lumínica, uso de lámparas de espectro poco contaminante, reducir el consumo en horas de menor actividad, mediante el empleo de reductores de flujo en la red pública o el apagado selectivo de luminarias; que minimizarán los impactos sobre la fauna.

6.11. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

Según establece el artículo 51 de la Ley 21/2013, el órgano sustantivo (en este caso, la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la CAM) deberá realizar un seguimiento de los efectos en el medio ambiente de su aplicación o ejecución para, entre otras cosas, identificar con prontitud los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos.

A estos efectos, se plantea un Programa de Vigilancia Ambiental (PVA) en el que se definen los parámetros que permitan el seguimiento y la comprobación de su cumplimiento, la detección de los impactos producidos y propuesta de revisión en caso de que sea necesario.

- Controles a realizar para el seguimiento durante la ejecución de las distintas fases del planeamiento de la aplicación de las medidas de protección ambiental recogidas en el Estudio. Programación temporal de tales controles.
- Modelo de los informes a remitir, sobre los controles anteriores, al órgano ambiental y periodicidad de los mismos.
- Medidas previstas para la reducción o eliminación de nuevas afecciones ambientales no previstas en el estudio ambiental estratégico.
- Resultados de la aplicación del sistema de indicadores adoptado.

6.11.1. Fases, duración del Programa de Vigilancia Ambiental e Informes

El PVA deberá ser aplicado durante la ejecución del parque empresarial y extenderse a la fase de explotación del mismo:

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

a) Primera fase

Comprende toda la ejecución del proyecto y se extiende hasta que se materializa oficialmente la recepción de la obra. En este caso, el principal cometido del Programa de Vigilancia Ambiental es supervisar que las medidas preventivas y correctoras diseñadas se aplican con normalidad y resulten eficaces. Durante esta fase se emitirán informes mensuales, en los que se analizarán, desde el punto de vista de las posibles afecciones ambientales, el desarrollo de los distintos trabajos que comprenden las obras.

b) Segunda fase

Se inicia tras la finalización de las obras y se prolonga durante los primeros años de funcionamiento. Deberán realizarse, al menos, dos visitas al ámbito coincidiendo con los dos años que dura esta segunda fase y con la ejecución de las tareas de conservación y mantenimiento proyectadas, emitiendo los correspondientes informes.

En todo caso, el ajuste del calendario de trabajo y de las labores de inspección estará determinado por propio desarrollo de la obra, adecuándose y reestructurándose según su desarrollo. Los técnicos vinculados al Programa de Vigilancia deberán trabajar, por lo tanto, en coordinación con el personal técnico de las obras para estar informados del progreso de las mismas, la situación de los tajos y el período previsto de duración de los trabajos, para garantizar que las medidas preventivas se aplican, reduciendo las repercusiones ambientales.

Del mismo modo, durante la fase de explotación se deberán planificar de manera racional las tareas e inspecciones solicitando la presencia de expertos si fuera necesario.

6.11.2. Seguimiento de medidas correctoras para la fase de obra

Los objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental en las fases de obra y explotación se alcanzan mediante las labores de supervisión e inspección directa. Las labores de vigilancia establecidas para las fases de obra serán las siguientes:

1. Seguimiento de afecciones sobre la calidad del aire y el ruido:
 - Registro del adecuado estado de vehículos y maquinaria utilizada durante la obra y sus silenciadores.
2. Seguimiento de afecciones sobre los suelos y las aguas subterráneas:

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

- Los inertes se estén depositando en contenedores específicos (chatarra férrica, madera y cartón) para su posterior traslado a vertederos especializados en la recepción de este tipo de residuos.
 - Se hayan instalados bidones con cierre de ballesta para la recogida de trapos impregnados, aerosoles, tierras contaminadas y otros residuos.
 - Se haya habilitado un punto limpio y que no se realizan maniobras peligrosas fuera del mismo.
3. Seguimiento de afecciones sobre la flora y la fauna. Será necesario realizar visitas periódicas a la obra con el objeto de supervisar que:
- No se ha producido afección sobre el arbolado que no va a ser trasplantado y los trasplantes necesarios se han llevado a cabo de manera óptima.
 - Antes de la eliminación de cualquier ejemplar arbóreo, se comprobará que se ha valorado aplicando la Norma Granada.
 - No existen ejemplares de fauna heridos o muertos. En caso contrario, se anotarán los siguientes datos: especie, lugar exacto de la localización del cuerpo, fecha y momento del día.
 - Que no se estén realizando voladuras que afecten a la fauna, especialmente a zonas de nidificación de aves.

6.11.3. Seguimiento de medidas correctoras para la fase de explotación

1. Seguimiento de las afecciones sobre la atmósfera

Los sistemas o actividades que en la fase de explotación pueden producir impacto sobre la atmósfera serán objeto de seguimiento específico. De este modo, se realizarán las siguientes comprobaciones in situ:

- Se exigirán los certificados de eficiencia energética de las nuevas edificaciones a fin de comprobar que los sistemas climatización (refrigeración y calefacción) cumplen con los requisitos establecidos en la legislación específica.
- Se realizarán comprobaciones nocturnas del funcionamiento de los sistemas de alumbrado urbano para verificar que las soluciones técnicas adoptadas para el alumbrado público han sido las correctas.

2. Seguimiento de las afecciones a la flora

La comprobación ambiental se centrará, en este caso, en el control de la situación de las áreas verdes y zonas ajardinadas del ámbito. Concretamente se deberá comprobar mediante inspección ocular que:

- Se comprobará que en las zonas ajardinadas se están realizando los trabajos culturales de conservación y mantenimiento correctamente. Las labores de

MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS. HOYO DE MANZANARES. SECTOR 40A.

mantenimiento incluyen el riego y los cuidados de las especies vegetales introducidas.

- Se verificará que las especies introducidas en los espacios ajardinados son las que se habían considerado en el proyecto urbanístico, en base a criterios de compatibilidad biológica y diseño compatible.

6.11.4. Informes

Los informes emitidos por el equipo del Plan de Vigilancia Ambiental en ambas fases deberán ser supervisados y firmados por el técnico responsable, el cual los remitirá a la Dirección Ambiental de Obras (DAO), quien a su vez será quien los remita al órgano ambiental competente, al objeto de que sean supervisados por éste.

- Informe preliminar:* en este informe se recogerán los resultados e incidencias de la fase de replanteo. Asimismo deberá incluirse aquella documentación (informes, estudios, muestreos o análisis) que pudiera exigir el organismo ambiental competente.
- Informes ordinarios:* se realizarán para reflejar el desarrollo de las labores de vigilancia y seguimiento ambiental.
- Informes extraordinarios:* se emitirán de manera coyuntural siempre que exista alguna afección no prevista o cualquier aspecto que precise de una actuación inmediata.
- Informes específicos:* aquellos informes referidos a alguna variable concreta que son requeridos específicamente por el organismo ambiental competente.
- Informe final:* debe recoger de una manera resumida todas las incidencias documentadas durante el periodo de vigencia del Plan de Vigilancia Ambiental, con referencia a todos aquellos aspectos que hayan sido objeto de control o seguimiento efectivo.

El informe final se debe plantear, en todo caso, como un resumen de todos los informes ordinarios y extraordinarios. Asimismo, deberá incluir también una conclusión general sobre el desarrollo de las obras y grado de cumplimiento de las determinaciones urbanísticas y ambientales.

Hoyo de Manzanares, Octubre de 2024

ARQUITECTO COL.: 13.123
D. MANUEL JOSE SANCHEZ PANTIN